

## SUMÁRIO

<b>TÍTULO VI - DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	<b>5</b>
SEÇÃO I - DO INSTITUTO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	5
SEÇÃO II - DOS PRINCÍPIOS REGISTRAS	9
SEÇÃO III - Da Finalidade do Registro de Imóveis	11
SEÇÃO IV - DA CONSERVAÇÃO	12
SEÇÃO V - DA ORDEM DE SERVIÇO	13
Subseção I - Da Apresentação do Título	13
Subseção II - Do Protocolo	17
Subseção III - Do Exame e Cálculo	18
SEÇÃO VI - DA PUBLICIDADE (CERTIDÃO E INFORMAÇÕES REGISTRAS)	18
Subseção I - Das Certidões Digitais e Informações Eletrônicas	23
<b>CAPÍTULO II - DAS ATRIBUIÇÕES DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	<b>26</b>
SEÇÃO I - DOS ATOS DE REGISTRO	26
SEÇÃO II - DOS ATOS DE AVERBAÇÃO	30
SEÇÃO III - DOS LEGITIMADOS	34
<b>CAPÍTULO III - DOS LIVROS DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	<b>36</b>
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	36
SEÇÃO II - DO PROTOCOLO	38
SEÇÃO III - REGISTRO GERAL – MATRÍCULA	41
Subseção I - Introdução	41
Subseção II - Do Código Nacional de Matrícula	50
Subseção III - Do Prazo para a Implantação do Código Nacional de Matrícula	52
Subseção IV - Da Unicidade/Duplicidade de Matrícula	52
Subseção V - Da Restauração de Matrícula	53
Subseção VI - Da Fusão e Unificação Matrícula	54
Subseção VII - Do Cancelamento e Encerramento de Matrícula	56
Subseção VIII - Do Bloqueio de Matrícula	56
Subseção IX - Do Sistema de Fichas Soltas, Do Número de Ordem e Da Abertura de Nova Matrícula	57
SEÇÃO IV - DA RIGOROSA SEQUÊNCIA DO NÚMERO DE ORDEM	58
SEÇÃO V - DO LIVRO 3 – REGISTRO AUXILIAR	58
SEÇÃO VI - DO LIVRO 4 – INDICADOR REAL	59
SEÇÃO VII - DO LIVRO 5 – INDICADOR PESSOAL	61
SEÇÃO VIII - DOS LIVROS ESPECIAIS	62
Subseção I - Do Livro de Exame e Cálculo	62
Subseção II - Do Livro de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro	64
Subseção III - Do Livro de Controle do Registro das Indisponibilidades	65
SEÇÃO IX - DOS CLASSIFICADORES	65
<b>CAPÍTULO IV - DAS PESSOAS</b>	<b>68</b>
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES COMUNS	68
<b>CAPÍTULO V - DOS TÍTULOS</b>	<b>72</b>
SEÇÃO I - DOS TÍTULOS EM GERAL	72
SEÇÃO II - DO TÍTULO POR EXTRATO ELETRÔNICO	74
SEÇÃO III - DOS TÍTULOS POR ESCRITURA PÚBLICA	77

SEÇÃO IV - DOS TÍTULOS POR INSTRUMENTO PARTICULAR	78
SEÇÃO V - DOS TÍTULOS JUDICIAIS E ARBITRAIS	81
<b>CAPÍTULO VI - DOS ATOS DE REGISTRO</b>	<b>82</b>
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	82
SEÇÃO II - DA COMPRA E VENDA	83
SEÇÃO III - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA	84
SEÇÃO IV - DA COMPRA E VENDA COM CESSÃO DE DIREITOS	86
SEÇÃO V - DOS PRÉ-CONTRATOS DE IMÓVEIS LOTEADOS	86
SEÇÃO VI - DA DOAÇÃO	87
SEÇÃO VII - DA PERMUTA E PROMESSA DE PERMUTA	88
SEÇÃO VIII - DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO	89
SEÇÃO IX - DO BEM DE FAMÍLIA	90
SEÇÃO X - DA ENFITEUSE	92
SEÇÃO XI - DAS SERVIDÕES	92
SEÇÃO XII - DA SUPERFÍCIE URBANA OU RURAL	93
SEÇÃO XIII - DO USUFRUTO	95
SEÇÃO XIV - DA ANTICRESE	96
SEÇÃO XV - DAS HIPOTECAS CONVENCIONAIS, LEGAIS E JUDICIAIS	96
SEÇÃO XVI - DAS ARREMATACÕES E ADJUDICAÇÕES EM HASTA PÚBLICA	100
SEÇÃO XVII - DAS PENHORAS, ARRESTOS E SEQUESTROS	101
SEÇÃO XVIII - DOS PACTOS ANTENUPCIAIS	102
SEÇÃO XIX - DA CARTA DE SENTENÇA EM DIVÓRCIO OU DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL	103
SEÇÃO XX - DO FORMAL DE PARTILHA	104
SEÇÃO XXI - DAS ESCRITURAS DE DIVÓRCIO E INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAIS	105
SEÇÃO XXII - DA CÉDULA DE CRÉDITO	106
SEÇÃO XXIII - DA TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL A PESSOAS JURÍDICAS	107
<b>CAPÍTULO VII - DOS ATOS DE AVERBAÇÃO</b>	<b>108</b>
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	108
SEÇÃO II - DOS CANCELAMENTOS	109
SEÇÃO III - DA QUITAÇÃO DO PREÇO	111
SEÇÃO IV - DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA COM SUBSTITUIÇÃO DE MUTUÁRIO	111
SEÇÃO V - DA LOCAÇÃO E DO COMODATO	111
SEÇÃO VI - DA EDIFICAÇÃO, DEMOLIÇÃO E REFORMA DE PRÉDIOS	112
SEÇÃO VII - DO DESDOBO E FUSÃO DE IMÓVEL	113
SEÇÃO VIII - DO PACTO ANTENUPCIAL E DA ALTERAÇÃO DO REGIME DE BENS	113
SEÇÃO IX - DA AUSÊNCIA	113
SEÇÃO X - DA INTERDIÇÃO	114
SEÇÃO XI - DA MUDANÇA DO ESTADO CIVIL	114
SEÇÃO XII - DO TOMBAMENTO DE IMÓVEIS	114
SEÇÃO XIII - DO CAR E DA FLORESTA PLANTADA	115
<b>CAPÍTULO VIII - DO PROCEDIMENTO DE REGISTRO</b>	<b>117</b>
SEÇÃO I - DO PROCEDIMENTO GERAL DE REGISTRO	117
SEÇÃO II - DA PRENOTAÇÃO	121
SEÇÃO III - DA SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA	124

SEÇÃO IV - DO CANCELAMENTO E DA NULIDADE DO REGISTRO _____	127
<b>CAPÍTULO IX - DA AQUISIÇÃO E DO ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO _____</b>	<b>130</b>
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS _____	130
SEÇÃO II - DA PESSOA FÍSICA ESTRANGEIRA _____	132
SEÇÃO III - DA PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA _____	133
SEÇÃO IV - DAS COMUNICAÇÕES SOBRE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO _____	134
<b>CAPÍTULO X - DO REGISTRO TORRENS _____</b>	<b>134</b>
<b>CAPÍTULO XI - DOS LOTEAMENTOS DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS _____</b>	<b>136</b>
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS _____	136
SEÇÃO II - DO PROCESSO E REGISTRO _____	139
SEÇÃO III - DAS INTIMAÇÕES E CANCELAMENTO _____	144
SEÇÃO IV - DOS DEPÓSITOS NOS LOTEAMENTOS URBANOS IRREGULARES _____	147
SEÇÃO V - DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS _____	148
SEÇÃO VI - DO LOTEAMENTO RURAL _____	150
SEÇÃO VII - DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO _____	150
Subseção I - Das Disposições Gerais _____	150
Subseção II - Da Regularização do Parcelamento Implantado após a Lei nº 6.766/1979 _____	153
Subseção III - Da Regularização dos Parcelamentos Anteriores à Lei nº 6766/1979 _____	154
Subseção IV - Da Estremação de Imóveis em Condomínio de Fato _____	155
<b>CAPÍTULO XII - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA _____</b>	<b>158</b>
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS _____	158
SEÇÃO II - DAS INTIMAÇÕES E DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA _____	162
<b>CAPÍTULO XIII - DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CRÉDITOS HIPOTECÁRIOS _____</b>	<b>172</b>
<b>CAPÍTULO XIV - DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL EM CONCURSOS DE CREDORES _____</b>	<b>174</b>
<b>CAPÍTULO XV - DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO _____</b>	<b>174</b>
<b>CAPÍTULO XVI - DO IMÓVEL RURAL _____</b>	<b>176</b>
SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS _____	176
SEÇÃO II - DAS TERRAS DEVOLUTAS _____	178
SEÇÃO III - DA DESCARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA URBANO _____	178
SEÇÃO IV - DO GEORREFERENCIAMENTO _____	179
<b>CAPÍTULO XVII - DOS IMÓVEIS DA UNIÃO (TERRENOS DE MARINHA) _____</b>	<b>180</b>
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS _____	180
SEÇÃO II - DA DEMARCAÇÃO DE TERRAS DE DOMÍNIO DA UNIÃO _____	181
SEÇÃO III - DA DEMARCAÇÃO DE TERRAS INTERIORES _____	182
SEÇÃO IV - DA DEMARCAÇÃO PARA REURB-S _____	183
SEÇÃO V - DO CANCELAMENTO E REMISSÃO DO AFORAMENTO _____	186
<b>CAPÍTULO XVIII - DA ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL PÚBLICO _____</b>	<b>186</b>
<b>CAPÍTULO XIX - DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO _____</b>	<b>187</b>
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA _____	187
SEÇÃO II - DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA _____	188

SEÇÃO III - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	193
SEÇÃO IV - DA DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR	194
SEÇÃO V - DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	195
SEÇÃO VI - DO CONDOMÍNIO DE LOTES	197
SEÇÃO VII - DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES	198
SEÇÃO VIII - DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE	200
SEÇÃO IX - DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	202
SEÇÃO X - DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO	203
<b>CAPÍTULO XX - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – LEI Nº 13.465/2017 E LEI Nº 14.620/2023</b>	<b>205</b>
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	205
SEÇÃO II - DA LEGITIMIDADE	207
SEÇÃO III - DA COMPETÊNCIA PARA O REGISTRO	207
SEÇÃO IV - DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL	208
SEÇÃO V - DO PROCEDIMENTO DE REGISTRO	212
SEÇÃO VI - DO REGISTRO DA REURB	215
SEÇÃO VII - DOS EFEITOS DO REGISTRO DA REURB	217
SEÇÃO VIII - DA TITULAÇÃO EM REURB	218
SEÇÃO IX - DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA	221
SEÇÃO X - DA ESPECIALIZAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL	221
SEÇÃO XI - DA ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL PÚBLICO	223
SEÇÃO XII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS DA REURB	223
<b>CAPÍTULO XXI - DAS RETIFICAÇÕES NO REGISTRO IMOBILIÁRIO</b>	<b>225</b>
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	225
SEÇÃO II - DO PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO	227
<b>CAPÍTULO XXII - DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA</b>	<b>234</b>
SEÇÃO I - DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL	234
SEÇÃO II - DO PROCEDIMENTO	236
Subseção I - Do requerimento inicial	236
Subseção II - Da Ata Notarial	238
Subseção III - Da notificação	239
Subseção IV - Da anuência e da impugnação	241
Subseção V - Da qualificação e do registro	243
SEÇÃO III - DISPOSIÇÕES FINAIS	244
SEÇÃO IV - DO CANCELAMENTO ADMINISTRATIVO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	244
SEÇÃO V - DA APLICAÇÃO DA SÚMULA 308 DO STJ	248
<b>CAPÍTULO XXIII - DA DESAPROPRIAÇÃO</b>	<b>249</b>
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	249
SEÇÃO II - DOS ATOS DE REGISTRO	249
SEÇÃO III - DO CADASTRO IMOBILIÁRIO	251
SEÇÃO IV - DOS ÔNUS REAIS E PESSOAIS	251
SEÇÃO V - DAS DESAPROPRIAÇÕES FERROVIÁRIAS	252
<b>CAPÍTULO XXIV - DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL</b>	<b>252</b>
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	252
SEÇÃO II - DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO DE FATO	265

<b>CAPÍTULO XXV - DO REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (SREI)</b>	<b>268</b>
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	268
SEÇÃO II - DO OFÍCIO ELETRÔNICO	272
Subseção I - Das Disposições Gerais	272
SEÇÃO III - DA PENHORA ONLINE	274
Subseção I - Das Comunicações Eletrônicas	274
Subseção II - Da Pesquisa e da Certidão Eletrônica	276
SEÇÃO IV - DA CERTIDÃO DIGITAL	276
SEÇÃO V - DA MATRÍCULA ONLINE	277
SEÇÃO VI - DA PESQUISA ELETRÔNICA	278
SEÇÃO VII - DO E-PROTOCOLO	278
SEÇÃO VIII - DO REGISTRO DE DOCUMENTO ELETRÔNICO	280
SEÇÃO IX - DO ACOMPANHAMENTO ONLINE DO PROCEDIMENTO REGISTRAL	281
SEÇÃO X - DO MONITOR REGISTRAL	282
SEÇÃO XI - DA GESTÃO DE DADOS E DOCUMENTOS ELETRÔNICOS	282
SEÇÃO XII - DA CORREIÇÃO ONLINE	284
SEÇÃO XIII - DOS CADASTROS	285
Subseção I - Do Cadastro de Regularização Fundiária Urbana	285
Subseção II - Do Cadastro de Regularização Fundiária Rural	286
SEÇÃO XIV - DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS	286
SEÇÃO XV - DAS INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS	289
<b>CAPÍTULO XXVI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS</b>	<b>290</b>

## **TÍTULO VI - DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

### **CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **SEÇÃO I - DO INSTITUTO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

Art. 1º O Registro de Imóveis é atividade exercida em caráter privado, mediante delegação do Poder Judiciário, outorgada por meio de concurso público de provas e títulos a profissionais do Direito (art. 236, da Constituição Federal de 1988), e está sujeito ao regime jurídico e procedimentos estabelecidos na Constituição Federal, na legislação, e, subsidiariamente, nos atos normativos os quais definem sua competência, atribuições, organização e funcionamento.

Art. 2º Ao Oficial do Registro de Imóveis cumpre prestar os serviços a seu cargo de modo eficiente e adequado, observando rigorosamente os deveres próprios da delegação pública em que estão investidos, a fim de garantir a autenticidade, publicidade, segurança, disponibilidade e eficácia dos atos jurídicos constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis e atividades correlatas.

Art. 3º O serviço prestado de modo eficiente e adequado é aquele que atende ao interesse público e corresponde às exigências de qualidade, continuidade, regularidade, eficiência, atualidade, generalidade, modicidade, cortesia, profilaxia e segurança.

Art. 4º Entende-se por atualidade do serviço o uso de métodos, instalações e equipamentos que correspondam a padrões de modernidade e avanço tecnológico, bem como a sua ampliação, na medida das necessidades dos usuários e em apoio ao labor jurídico do registrador e seus prepostos.

Parágrafo único. Os registros serão escriturados, publicizados e conservados em meio eletrônico, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, em especial quanto aos:

- I. padrões tecnológicos de escrituração, indexação, publicidade, segurança, redundância e conservação; e
- II. prazos de implantação nos registros públicos de que trata este artigo (art. 1º, §3º, I e II, da Lei nº 6.015/1973)

Art. 5º Para os fins do disposto no artigo anterior, os Oficiais de Registro de Imóveis adotarão boas práticas de governança corporativa do setor público administrativo e aquelas disseminadas pelas entidades de representação institucional.

Art 6º Para atender ao princípio da eficiência na prestação do serviço público delegado, deverá o Oficial do Registro de Imóveis encontrar soluções para dar celeridade e rapidez ao trâmite da documentação a seu cargo, liberando-a em prazos inferiores aos máximos assinalados, por lei ou por normas.

Art 7º O gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços registrais é de responsabilidade exclusiva do respectivo titular, inclusive no que diz respeito às despesas de custeio, investimento e pessoal, cabendo-lhe estabelecer regramentos, condições e obrigações relativas às atribuições de funções e de remuneração de seus prepostos de modo a obter a melhor qualidade na prestação dos serviços.

Art. 8º Aos designados para responderem por unidade vaga, é proibido contratar

novos prepostos em nome da unidade, aumentar salários dos prepostos já existentes na unidade, ou contratar novas locações de bens móveis e imóveis, de equipamentos ou de serviços, que possam onerar de modo continuado a renda da unidade vaga, sem a prévia autorização do Juiz Corregedor Permanente, por meio de portaria “ad referendum” da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Piauí. Todos os investimentos que comprometam a renda da unidade vaga deverão ser objeto de projeto a ser encaminhado à aprovação do Juiz Corregedor Permanente, ressalvada a contratação e majoração de salários de prepostos quando registrados no nome pessoal do designado, contratos de trabalho esses que deverão ser encerrados no término de sua designação.

Art. 9º Os oficiais de Registro de Imóveis gozam de independência jurídica no exercício de suas funções e exercem essa prerrogativa quando interpretam disposição legal ou normativa. A responsabilização pelos danos causados a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, independe da responsabilização administrativa. Somente será considerada falta disciplinar, a ser punida na forma lei, a conduta dolosa, ou praticada com culpa nas modalidades de imprudência, negligência ou imperícia.

Parágrafo único. No exercício da sua independência jurídica, deve o Oficial de Registro de Imóveis fundamentar juridicamente seus atos, de modo a assegurar a todos o conhecimento de suas razões de decidir.

Quando a tramitação do título depender de informações disponíveis na própria unidade de serviço ou em serviços de informações de órgãos oficiais publicadas na Internet, deverá o oficial e seus prepostos obtê-las e certificar a fonte que acessou, evitando-se a devolução do título para cumprimento de exigências. Havendo incidência de taxas ou emolumentos, o pagamento deverá ser feito pelo apresentante, desde que a busca das informações onerosas tenha sido previamente autorizada.

As averbações serão feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente, dispensado o reconhecimento de firma no requerimento quando for assinado perante o registrador ou preposto autorizado.

§1º Se o interessado comparecer na serventia e estiver devidamente identificado, assinará o requerimento na presença do oficial ou preposto autorizado, a quem deverá certificar o ocorrido, anexando cópia do documento de identificação ao título apresentado.

§2º Representado o interessado por advogado devidamente identificado pelo oficial, bastará o reconhecimento da firma do mandante no instrumento de mandato, prescindível a do mandatário, desde que possua poderes específicos.

Desde que formalizado requerimento específico pelo interessado, poderá o oficial cindir o título para que haja a prática do ato especificadamente solicitado.

Parágrafo único. Não caberá a cisão dos títulos nas hipóteses em que houver vedação legal ou aos casos em que, pela própria natureza do negócio jurídico ou do direito, são indissociáveis ou quando o portador não requerer formalmente.

Nos atos que envolvam projetos elaborados por profissionais regularmente inscritos nas respectivas Entidades de Classe referentes à espécie, é obrigatória a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT).

Parágrafo único. Excluem-se da exigência as cédulas hipotecárias e os títulos de crédito cujos projetos técnicos tenham sido, de forma expressa e inequívoca, dispensados pelo credor.

É dever do oficial certificar cópia reprográfica dos documentos arquivados na serventia.

Parágrafo único. Mediante requerimento expresso, deverá certificar ter sido a reprodução extraída, conforme o caso, de documento original, ou cópia simples, ou, ainda, cópia autenticada.

O título apresentado para mero exame e cálculo dos respectivos emolumentos dependerá de requerimento escrito do interessado, no qual deverá estar consignada sua ciência de que a recepção do título não gera os efeitos da prenotação.

§1º O oficial fornecerá ao solicitante comprovante de depósito do título, com descrição dos documentos que eventualmente tenham sido com ele apresentados e arquivará o requerimento na serventia.

§2º É facultada ao oficial a elaboração de formulário-padrão para auxiliar os interessados.

Os títulos e documentos extraídos ou derivados de processo em que a parte interessada tenha obtido o benefício da Justiça Gratuita, nos termos da Lei nº 1.060/1950 e arts. 98 a 102 do Código de Processo Civil, serão registrados ou

averbados sem a antecipação de emolumentos, nos termos do art. 98, §3º do mesmo Código.

## SEÇÃO II - DOS PRINCÍPIOS REGISTRAIS

■ No Registro de Imóveis serão feitos o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade e eficácia em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

■ Ao serviço, à função e à atividade de registro imobiliário aplicam-se os princípios da:

- I. fé pública a assegurar a autenticidade dos atos de si;
- II. publicidade a garantir aos direitos submetidos a registro ou averbação a oponibilidade a terceiros;
- III. obrigatoriedade a impor o registro ou averbação dos atos previstos em lei;
- IV. titularidade a submeter a validade do ato de registro à condição de haver sido praticado por agente legitimamente investido na função;
- V. territorialidade a limitar o exercício das funções delegadas do registro de imóvel à circunscrição territorial definida em lei estadual de iniciativa do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí;
- VI. continuidade a impedir o lançamento de qualquer ato de registro ou título sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal e preserve as referências originárias, derivadas e sucessivas, de modo a resguardar a cadeia de titularidade e de direitos sobre o imóvel;
- VII. prioridade ou preferência a outorgar ao primeiro a apresentar o título a prevalência erga omnes do direito e a precedência na ordem de efetivação do registro, observando-se a prenotação;
- VIII. reserva de iniciativa ou instância a definir o ato de registro como de iniciativa exclusiva do interessado, ou por determinação da autoridade judiciária, vedada a prática de atos de averbação e de registro *ex officio*, com exceção das hipóteses previstas em lei, nas determinações do CNJ e neste Código de Normas

IX. tipicidade a afirmar serem registráveis e averbáveis apenas títulos admissíveis na forma da lei, nas determinações do CNJ e neste Código de Normas;

X. especialidade objetiva a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos apresentados para registro;

XI. especialidade subjetiva a exigir a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas nos títulos levados a registro;

XII. disponibilidade a estabelecer que ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pelo registro imobiliário, a compreender a disponibilidade física, em relação à área do imóvel, e jurídica, a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa;

XIII. legalidade a impor prévio exame da juridicidade, validade e eficácia dos títulos, a fim de obstar o registro de títulos inválidos ou com a eficácia suspensa oponível a terceiros;

XIV. da concentração, segundo o qual o registro imobiliário deve buscar espelhar a realidade e inscrever na matrícula todas as ocorrências relevantes ao registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para publicidade ampla e proteção dos terceiros de boa-fé (art. 54 da Lei nº 13.097/2015);

XV. da unitariedade a determinar que cada imóvel seja objeto de uma única matrícula, e que cada matrícula tenha por objeto um único imóvel, ressalvadas as exceções legais e;

XVI. da cindibilidade, pelo qual, a requerimento dos interessados, pode haver o registro de certos atos contidos em um único título, deixando-se o registro de outros para um momento futuro, desde que não haja um vínculo de interdependência que impeça a cisão sob pena de acarretar a ruptura de seu sentido jurídico.

§1º Poderão ser cindidos, na forma do inciso XVI, entre outros:

I. o negócio que envolva mais de um imóvel;

II. a compra e venda ou formal de partilha em que haja notícia de uma construção, para registro da transferência do lote, deixando a averbação da acessão para o futuro; e

III. a cisão do formal de partilha para registro da transferência do imóvel pertencente a um dos herdeiros e;

IV. a cisão do formal de partilha para a averbação do estado civil dos titulares.

§2º Não poderão ser objeto de cisão, entre outros:

I. a doação com reserva de usufruto e;

II. a compra e venda com alienação fiduciária ou hipoteca.

### **SEÇÃO III - Da Finalidade do Registro de Imóveis**

██████ O Registro de Imóveis destina-se ao registro e averbação dos títulos relativos aos atos, fatos ou negócios jurídicos “inter vivos” ou “mortis causa”, constitutivos, modificativos, translativos ou extintivos de direitos reais, a fim de assegurar-lhes eficácia, publicidade, validade perante terceiros, autenticidade, segurança jurídica e disponibilidade, de acordo com as disposições da Constituição Federal, do Código Civil, da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), da Lei nº 8.935, de 1994, deste Código de Normas do Estado do Piauí, além dos provimentos e resoluções do CNJ.

§1º A atividade registral imobiliária deve visar, respeitada sempre a legalidade, à simplificação e viabilização da prática do ato registral, tendo em vista a preservação dos elementos essenciais do ato ou negócio jurídico.

§2º Quando houver antinomia entre leis ou atos normativos, prevalece o princípio cronológico e da especialidade, tendo toda lei nova incidência imediata e geral, aplicando-se este Código de Normas do Estado do Piauí no que foi complementar ou subsidiário.

§3º O Código de Processo Civil tem aplicação complementar e subsidiária, conforme o seu art. 15, desde que não contrarie Lei ou Normas em sentido diverso.

██████ Nos processos de registro e de averbação dos títulos, o oficial, desde que o objeto não seja litigioso e estando ausentes riscos aos direitos e interesses de terceiros, deverá atuar, sempre, no sentido de viabilizar, facilitar e agilizar a conclusão do ato registral, podendo ele corrigir, mediante prova apresentada pela parte interessada, erros materiais não substanciais, constantes dos títulos, evitando a repetição de atos e a demora na conclusão dos processos.

§1º Independentemente da necessidade de rerratificação e nos limites mencionados no caput, poderá a parte interessada solicitar ao registrador imobiliário a correção de erro material identificado na confecção de instrumento público, mediante a apresentação de

requerimento com firmas reconhecidas acompanhados de prova do alegado, responsabilizando-se pelos fatos declarados, sob as penas da lei.

§2º O Oficial do Registro Imobiliário considerará válido o instrumento realizado de outro modo, se por meio do conteúdo for possível alcançar a finalidade do ato, limitando sua análise ao preenchimento dos elementos de validade do negócio jurídico, nos termos do art. 104 do Código Civil, à adequação do recolhimento tributário pertinente ao caso e à ausência de danos a terceiros.

Quando for requerida a prática de ato com base em título físico que tenha sido registrado, digitalizado ou armazenado, em outra serventia inclusive, será dispensada a reapresentação e bastará referência a ele ou a apresentação de certidão.

Parágrafo único. No caso das averbações de que trata o §1º do art. 246 da Lei nº 6.015/1973, o oficial poderá providenciar, preferencialmente por meio eletrônico, a requerimento e à custa do interessado, os documentos comprobatórios necessários junto às autoridades competentes.

#### **SEÇÃO IV - DA CONSERVAÇÃO**

Os livros de registro, bem como as fichas que os substituam, papéis, microfilmes, dados, imagens e sistemas e computação, somente sairão do respectivo cartório mediante autorização judicial, quer na esfera administrativa quer na jurisdicional.

Todas as diligências judiciais e extrajudiciais que exigirem a apresentação de qualquer livro, ficha substitutiva de livro ou documento, efetuar-se-ão no próprio cartório.

Se houver necessidade de serem periciados os livros ou acervo, o exame deverá ocorrer na própria sede do serviço, em dia e hora designados, com ciência do titular e autorização judicial.

Os oficiais devem manter em segurança, permanentemente, os livros e documentos e respondem pela sua ordem e conservação.

Os papéis referentes ao serviço do registro serão arquivados em cartório mediante a utilização de processos racionais que facilitem as buscas, facultada a utilização de microfilmagem, digitalização de documentos e de outros meios de reprodução autorizados em lei.

Os livros e papéis pertencentes ao arquivo do cartório ali permanecerão

indefinidamente.

Quando a lei criar novo cartório, e enquanto este não for instalado, os registros continuarão a ser feitos no cartório que sofreu o desmembramento, não sendo necessário repeti-los no novo ofício.

§1º O arquivo do antigo cartório continuará a pertencer-lhe.

§2º Quando da abertura de matrícula na nova serventia, esta deverá comunicar a serventia anterior para averbar tal fato, ficando vedada a prática de ato de registro ou averbação na serventia antiga.

## **SEÇÃO V - DA ORDEM DE SERVIÇO**

### **Subseção I - Da Apresentação do Título**

Observado o disposto no artigo 194 da Lei nº 6.015/1973, o recebimento do título deverá ser acompanhado de formulário de apresentação ou cadastro informatizado que identifique o apresentante, dele ao menos constando seu nome, CPF e, se houver, endereço eletrônico indicado para cumprimento de notificações, salvo nos títulos recebidos por meio de central de serviços compartilhados.

Qualquer pessoa pode apresentar títulos para registro e averbação, independentemente de prova de representação ou interesse, ressalvadas as exceções legais.

Nenhuma exigência fiscal ou dúvida obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no protocolo, com o respectivo número de ordem, nas situações em que da precedência decorra prioridade de direitos para o interessado.

§1º Independem de apontamento no protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos emolumentos devidos.

§2º Todos os serviços deverão adotar um protocolo de entrega de documentos ao apresentante, mediante recibo, arquivando no ofício uma cópia física ou eletrônica.

Os títulos e os documentos recepcionados pelos serviços registraes, quando for a hipótese de prenotação, deverão observar a ordem rigorosa de remessa eletrônica, devendo ser estabelecido o controle de direitos contraditórios, para fins de emissão de certidões e de tramitação simultânea de títulos contraditórios, ou excludentes de direitos sobre o mesmo imóvel, sejam os títulos físicos ou eletrônicos.

É dever do registrador fiscalizar o pagamento do imposto de transmissão e do laudêmio incidentes sobre o negócio jurídico realizado, se ocorrentes seus fatos geradores, inclusive no registro de cartas de arrematação, adjudicação e outros títulos judiciais que impliquem em transmissão onerosa ou gratuita da propriedade imóvel. ^

Parágrafo único. Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais.

Para o registro de imóveis adquiridos, para fins residenciais, com financiamento do Sistema Financeiro da Habitação, a fim de possibilitar o exato cumprimento do disposto no art. 290, da Lei nº 6.015/1973, o oficial de registro deverá realizar pesquisa de imóveis em nome dos adquirentes no Estado do Piauí e poderá efetua-la em outros Estados em que disponível, sempre de forma gratuita, por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI.

§1º A consulta, se negativa, determinará a concessão dos abatimentos legais independentemente de requerimento expresso do adquirente.

§2º Fica facultado ao oficial exigir declaração escrita do adquirente quanto aos requisitos do art. 290 da Lei nº 6.015/1973 (primeira aquisição imobiliária para fins residenciais por financiamento pelo SFH) nos casos de impossibilidade da pesquisa nos moldes previsto no caput.

Não poderá ser praticado ato registral que tenha por objeto imóvel rural sem a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, dispensada a exigência se já apresentado perante o tabelião por ocasião da lavratura da escritura, ali expressamente consignado.

Parágrafo único. Na impossibilidade de apresentação do certificado, poderá ser substituído pela prova do encaminhamento do cadastramento ou recadastramento junto ao órgão competente, acompanhado, na segunda hipótese, do anteriormente emitido.

A Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou o Registro de Responsabilidade Técnica – RRT serão exigidos, conforme a hipótese, sempre que houver tarefas a serem executadas por profissionais habilitados, como engenheiros, agrônomos, arquitetos e demais profissionais da área, para os trabalhos incluídos em expedientes do registro imobiliário.

Os oficiais de registro de imóveis estão obrigados a enviar à Secretaria da Receita Federal a Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI, na forma da legislação e regulamentação específica.

É obrigatória a confirmação da escritura pública por meio seguro e idôneo, a critério do oficial.

§1º A confirmação poderá ser feita da seguinte forma:

- I. por meio da plataforma e-Notariado, se o instrumento a permitir;
- II. pelo link do selo ao ato, exceto no caso do inciso anterior;
- III. pela consulta pública à Central de Escrituras de Separação, Divórcios e Inventários – CESDI, em relação aos atos dessa natureza, ou à Central de Escrituras e Procurações – CEP, quanto aos demais atos, caso o oficial tenha acesso, exceto no caso do inciso anterior;
- IV. por consulta do sinal público, que também poderá ser reconhecido por tabelião de notas, a critério do oficial, no caso de traslados físicos ou digitalizados, ou do cadastramento do escrevente que subscreveu o ato, no caso de traslados autenticados eletronicamente, exceto no caso do inciso anterior; e
- V. pela central eletrônica de sinal público notarial, cujo acesso é disponibilizado ao Registro de Imóveis.
- VI. por outro meio seguro, responsabilizando-se o registrador pela escolha de endereço eletrônico que pertença ao tabelionato.
- VII. por qualquer meio autorizado pela Corregedoria Permanente.

§2º A escritura pública digitalizada pelo particular deverá observar os requisitos do artigo 5º do Decreto nº 10.278/2020 e devem ser seguidos os procedimentos do §1º para sua confirmação.

É vedado aos órgãos de registro de imóveis exigirem o reconhecimento do sinal público referente aos atos notariais de autenticação e de reconhecimento de firmas.

Nas hipóteses de transferência de propriedade ou direito, será obrigatória consulta às informações de decretação de indisponibilidade de bens. A mesma informação de indisponibilidade somente será utilizada nos títulos protocolados no Registro de Imóveis até o prazo de validade da consulta, constituindo falta grave a

reutilização da informação para títulos prenotados após seu decurso.

Parágrafo único. As indisponibilidades deverão ser consultadas apenas no momento da prenotação, ao qual retroage o registro (art. 1.246 do CC).

Admitir-se-á o registro do título judicial, por processo reprográfico, desde que devidamente autenticado pela autoridade expedidora.

Em se tratando de processo eletrônico a que possa ter acesso o registrador, dispensa-se a materialização da carta de sentença, dos formais de partilha, das cartas de adjudicação e de arrematação, dos mandados de registro, de averbação e de retificação, entre outros títulos judiciais.

§1º Na hipótese do caput, a carta, formal ou mandado deverão ser instruídos apenas com petição do patrono da parte interessada indicando as folhas do processo e seu conteúdo necessárias à realização do ato registral, vedada a indicação genérica.

§2º Sempre que facilmente localizáveis peças dos autos não indicadas, porém necessárias ao registro, poderá o próprio registrador efetuar a complementação, sem necessidade de formular exigência. Não sendo possível encontrá-las com facilidade e formulada a exigência, bastará ao apresentante indicar formal e diretamente ao oficial a localização nos autos judiciais das peças faltantes, dispensada a formação de novo título ou sua complementação em juízo.

O processo reprográfico poderá ser utilizado na elaboração de instrumento particular admitido a registro, desde que, após sua extração, tenha suas folhas assinadas e rubricadas pelos contratantes, com as firmas reconhecidas.

As intimações e notificações por edital a cargo dos oficiais de registro de imóveis, inclusive os referentes a loteamentos, deverão ser publicadas em meio eletrônico.

Parágrafo único. Sem prejuízo da publicação eletrônica do edital, sendo de interesse do requerente, poderão as intimações e notificações de que trata o caput ser realizadas pelos meios ordinários, às suas expensas.

Salvo as anotações e averbações obrigatórias, praticar-se-ão os atos de registro:

- I. por ordem judicial;
- II. a requerimento verbal ou escrito dos interessados; ou
- III. a requerimento ou requisição do Ministério Público, quando a lei autorizar.

Quando o interessado no registro for o oficial encarregado de fazê-lo, ou algum parente seu, em grau a determinar impedimento, o ato incumbe ao seu substituto legal (art. 20, §5º, da Lei nº 8.935/1994), comunicando-se o Juiz Corregedor Permanente.

O registrador oficiará ao Corregedor-Geral da Justiça dando-lhe ciência de qualquer indício de crime ou de violação de norma legal ou administrativa quando da qualificação de título, sem prejuízo de comunicação ao Ministério Público.

### **Subseção II - Do Protocolo**

O serviço começará e terminará às mesmas horas, em todos os dias úteis, observado o horário fixado neste Código.

Parágrafo único. Será nulo o protocolo de título realizado fora das horas regulamentares ou em dias sem expediente, responsabilizando-se, o oficial, civil e penalmente.

Os títulos receberão, no Protocolo, o respectivo número de ordem na sequência rigorosa de sua apresentação.

Encerrar-se-á o protocolo diariamente, devendo ser lavrado o termo de encerramento pelo oficial ou escrevente autorizado.

A escrituração do Livro de Protocolo incumbirá ao oficial, ao seu substituto legal, ou ao escrevente expressamente autorizado, ainda que os primeiros não estejam afastados nem impedidos.

O oficial deverá adotar um sistema de controle, de modo a assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação dos seus títulos, estabelecendo-se, sempre, o número de ordem geral, e zelará pela regularidade conservação e segurança de livros, fichas e documentos.

§1º O oficial assegurará prioridade de registro, conforme ordem de apresentação dos títulos.

§2º O oficial deverá proceder o atendimento prioritário (gestante, lactante, idoso e pessoa com deficiência), desde que o título seja de seu exclusivo interesse, garantindo-se a prioridade a partir da prenotação. Aos demais, a prioridade observará a ordem de chegada do título na serventia.

Nenhuma exigência fiscal ou dúvida obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no livro de protocolo, com o respectivo número de ordem, nas situações em

que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante.

### **Subseção III - Do Exame e Cálculo**

██████ Independem de apontamento no protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos devidos emolumentos.

§1º O título apresentado para exame e cálculo dos respectivos emolumentos dependerá de requerimento escrito do interessado, no qual deverá estar consignada sua ciência de que a recepção do título não gera os efeitos da prenotação.

§2º O requerimento escrito e expresso do interessado deve ser arquivado em pasta própria, sendo facultado ao oficial a elaboração fornecer um formulário padrão de requerimento aos interessados.

§3º Os títulos apresentados para exame e cálculo dos respectivos emolumentos, a teor do art. 12, parágrafo único, da Lei nº 6.015/1973, devem ser lançados no Livro de Recepção de Títulos, cabendo ao oficial fornecer ao apresentante recibo-protocolo de todos os documentos ingressados para exame e cálculo.

§4º É vedada a cobrança de emolumentos para a prática de atos futuros no ato do requerimento ou apresentação de título para fins de exame e cálculo, sendo apenas admitida a cobrança do valor dos emolumentos devidos ao exame e cálculo.

§5º Todos os Ofícios deverão adotar um recibo de protocolo de entrega, em dupla via, sendo que uma permanecerá na serventia e a outra se destinará à parte, para servir de nota de entrega do documento apresentado, na forma do parágrafo único, do art. 12, da Lei dos Registros Públicos.

§6º Os oficiais manterão em seus arquivos físicos ou eletrônico, pelo prazo de 05 (cinco) anos, o protocolo de entrega mencionado no §5º deste artigo, devidamente organizado em pastas anuais, de forma a permitir a verificação pelos serviços de fiscalização.

### **SEÇÃO VI - DA PUBLICIDADE (CERTIDÃO E INFORMAÇÕES REGISTRAS)**

██████ Os oficiais obrigam-se a:

- I. lavrar as certidões requeridas, pertinentes aos atos praticados; e
- II. fornecer às partes as informações e certidões nos prazos e hipóteses previstos em lei.

Qualquer pessoa pode requerer certidão de registro, sem informar o motivo e o interesse do pedido, ressalvadas as exceções previstas em lei ou ato normativo.

Cabe exclusivamente aos oficiais a escolha da melhor forma para a expedição das certidões dos documentos registrados e atos praticados no Cartório, podendo ser expedidas em meio digital ou em papel, neste último caso mediante escrita que permita a sua reprodução por fotocópia ou outro meio equivalente.

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

É expressamente proibido às partes, advogados e outros interessados procederem às buscas ou pesquisas diretamente nos livros, manuseá-los ou retirá-los das serventias.

Expedir-se-ão as certidões, com a identificação do livro do registro ou do documento arquivado.

Parágrafo único. 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.

Ao receber pedido de certidão, caso não possa expedi-la imediatamente, o oficial fornecerá ao requerente protocolo no qual constarão o valor dos emolumentos pagos e o prazo para sua entrega, que deverá obedecer a Lei nº 6.015/1973, em conformidade com a Lei nº 14.382/2022.

A certidão, se for o caso, referirá o fato de o imóvel haver sido passado à circunscrição de outro serviço, indicando o cartório a que pertencia e a data em que isso ocorreu.

Emitir-se-ão as certidões, mediante escrita capaz de permitir a sua reprodução por fotocópia ou outro processo equivalente.

Parágrafo único. É vedado apor em certidões dizeres ou imagens que impossibilitem ou dificultem a sua reprodução por fotocópia, ou outro processo equivalente.

É facultado ao registrador fornecer certidão de documentos constantes de seus arquivos, mediante a extração de cópia reprográfica.

Parágrafo único. Nesse caso, a reprodução declarará expressamente ser cópia do documento arquivado.

É vedado expedir certidão com data anterior à do pedido constante do protocolo.

A certidão do registro de imóveis será expedida comprovando o registro anterior, o inteiro teor dos atos de averbação e registro, bem como a certificação de que dela constam os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel.

§1º A certidão consignará as prenotações efetuadas até o dia anterior à data de expedição, bem como os registros ou averbações até o momento de sua expedição.

§2º Ainda que solicitadas presencialmente, todas as certidões do registro de imóveis poderão ser fornecidas eletronicamente com uso de tecnologia que permita a sua impressão e a identificação segura de sua autenticidade, vedado o uso de assinaturas à caneta, carimbos, etiquetas de segurança e papéis de segurança. Permite-se, entretanto, que a certidão gerada eletronicamente seja entregue desde logo impressa ao usuário, sem que tal importe em ato de materialização.

O prazo para emissão e disponibilização de qualquer certidão não poderá exceder cinco (5) dias úteis, devendo o Oficial fornecê-la no menor tempo possível, em cumprimento aos deveres de presteza e eficiência.

Parágrafo único. Entretanto, serão emitidas nos seguintes prazos máximos, contados a partir do pagamento dos emolumentos:

- I. em 4 (quatro) horas, para a certidão de inteiro teor da matrícula (Livro 2) ou do livro auxiliar (Livro 3), em meio eletrônico, requerida no horário de expediente, desde que o solicitante forneça o relativo número;
- II. em um dia útil, para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel;
- III. em 5 (cinco) dias úteis, para a certidão de transcrições ou inscrições lavradas segundo o Decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939, ou legislação anterior, e nos demais casos.

Na comarca em que houver dificuldade de comunicação eletrônica, o Juiz Corregedor Permanente poderá autorizar excepcionalmente, com expressa advertência ao público e *ad referendum* da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Piauí (que para esse fim receberá comunicação), a contagem de prazos superiores aos 5 (cinco) dias úteis.

Segundo a conveniência do serviço, a serventia deverá empregar, em relação aos pedidos de certidões, sistema de controle semelhante ao previsto para a recepção

de títulos, a fim de assegurar às partes ordem de precedência na expedição das certidões.

As certidões deverão ser fornecidas em papel de segurança padrão e mediante escrita que permita a sua reprodução por meio reprográfico ou outro processo equivalente, vedado o uso de impressos não oficiais.

§1º O papel terá elementos e características técnicas de segurança.

§2º Em cada unidade de serviço extrajudicial haverá classificador próprio para arquivamento da documentação referente à solicitação e recebimento do papel de segurança, com discriminação da quantidade de folhas entregues, utilizadas e estoque existente.

§3º É proibido o repasse de folhas de papel de segurança entre unidades de serviço extrajudicial.

§4º. Os oficiais de registro de imóveis e os substitutos designados para responder pelo expediente de unidades vagas velarão pela guarda e conservação das folhas de papel de segurança em local adequado.

§5º As serventias serão identificadas na numeração lançada no papel de segurança e parte deverá conter o mesmo numeral atribuído pela Corregedoria Geral da Justiça.

§6º O extravio ou subtração de papel de segurança, com a respectiva numeração, será objeto de comunicação ao Corregedor Permanente, o qual por sua vez comunicará a Corregedoria Geral da Justiça para fins de publicação.

§7º No final de cada bimestre o oficial de registro titular ou designado comunicará ao Corregedor Permanente a quantidade e a numeração de papéis de segurança danificados e a informação deverá ser repassada pelo Corregedor Permanente à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Piauí.

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

§1º A certidão de interior teor da matrícula contém a reprodução de todo o seu conteúdo e é suficiente para comprovar a propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

§2º A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais vigentes.

§3º A certidão, de inteiro teor, poderá ser extraída por meio de processamento de texto e impressão, reprográfico e eletrônico.

██████ Dependem de identificação do requerente e independem de indicação da finalidade os pedidos de certidão de registros em sentido estrito, averbações, matrículas, transcrições ou inscrições específicas, expedidas em qualquer modalidade.

§1º O registro de imóveis fornecerá certidão de quaisquer documentos arquivados ou relativos a títulos prenotados a qualquer pessoa que demonstrar razoável interesse jurídico ou finalidade legítima, aplicando-se a regra do §3º deste artigo.

§2º Pedidos de certidão, busca e informações apresentados em bloco, ainda que instruídos com a numeração dos atos a serem certificados, dependem de identificação do requerente e indicação da finalidade, observando-se sempre os princípios e regras da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018).

§3º Na hipótese do parágrafo anterior, caracterizada tentativa de tratamento de dados em desacordo com as finalidades do registro de imóveis e com os princípios da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, poderá o oficial recusar o fornecimento em nota fundamentada, do que caberá revisão pelo juízo competente em matéria de registros públicos.

██████ Ressalvadas as hipóteses que tenham previsão legal ou normativa expressa, como as certidões de filiação de imóveis, ou de propriedade com negativa de ônus e alienações, ou outras compatíveis com as finalidades dos registros de imóveis e com os princípios da Lei Geral de Proteção de Dados, não serão expedidas certidões cujo conteúdo envolva informações sobre dados pessoais extraídos de mais de uma matrícula, assentamento do registro auxiliar, transcrição ou inscrição.

██████ O atendimento a requisições de buscas fundadas exclusivamente no indicador pessoal ou real pressupõe a identificação segura do solicitante, bem como a indicação da finalidade, de tudo mantendo-se o registro em meio físico ou virtual.

██████ O fornecimento, pelo registrador, por qualquer meio, de informações sobre o

registro não veiculadas por certidão dependerá da segura identificação do solicitante, e da indicação da sua finalidade, exceto nos casos em que figure no ato registral.

Em todas as hipóteses em que sejam exigidos os dados de identificação do requerente e indicação de finalidade, serão formados prontuários físicos ou digitais.

Parágrafo único. O titular dos dados pessoais solicitados terá direito a requisitar as informações contidas nos prontuários formados em virtude de buscas ou pedidos de informações e certidões para os quais foi exigida a identificação do requerente e a indicação de finalidade.

Não se omitirá ou hachurará, nas certidões do registro de imóveis, qualquer informação constante do respectivo assento ou documento arquivado.

No caso de averbação de mudança de nome em virtude de alteração de gênero, deverá ser aberta nova matrícula, para ela se transportando todos os atos constantes do assento anterior, com alteração do nome da pessoa no respectivo registro aquisitivo, sem qualquer menção à averbação que determinou a abertura da nova matrícula.

Parágrafo único. Na hipótese do caput, será averbado o encerramento do assento anterior, vedada a expedição de certidão sobre seu conteúdo, salvo por determinação judicial ou a requerimento do próprio interessado.

### **Subseção I - Das Certidões Digitais e Informações Eletrônicas**

A certidão digital expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis será gerada unicamente sob forma de documento eletrônico de longa duração, que deverá ser assinado com Certificado Digital ICP-Brasil tipo A-3 ou superior, incluindo-se em seu conteúdo a atribuição de “metadados”, com base em estruturas terminológicas (taxonomias) que organizem e classifiquem as informações do arquivo digital no padrão Dublin Core (DC), atendidos ainda os requisitos da Infra Estrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), em especial o conjunto normativo relativo aos Padrões Brasileiros de Assinatura Digital.

Enquanto o certificado digital não contiver atributo funcional identificador de função ou cargo, para fins de inclusão dos dados relativos à serventia expedidora, do cargo ou função do subscritor e de outros elementos de controle, as certidões digitais serão assinadas mediante utilização da versão para cartórios do software “Assinador Digital Registral”, desenvolvido pela Associação dos Registradores Imobiliários de São

Paulo (ARISP) e disponível para download gratuito.

■ A serventia poderá arquivar a certidão digital somente em mídia digital nova (CD, pen drive etc), devidamente formatada, por esta oferecida, sem qualquer custo adicional para o usuário.

■ A solicitação e remessa da certidão digital pela Internet serão feitas exclusivamente por meio de Sistema operado pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) e pela Associação dos Registradores de Imóveis do Estado de São Paulo (ARISP), na Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis (Central dos Registradores de Imóveis).

■ É expressamente vedada a utilização pela serventia registral de correio eletrônico (e-mail) ou similar para remessa de certidão digital ou sua postagem em outros sites ou ambientes de Internet.

Art. 988. Para a interligação das serventias com o Poder Judiciário, órgãos da Administração Pública e pessoas físicas e jurídicas privadas, com o fim de proporcionar o acesso online às informações registrais, devem as serventias compor repositório eletrônico na infraestrutura de banco de dados (Banco de Dados Light - BDL) do Sistema de Ofício Eletrônico da Central ARISP, que deverá ser mantido atualizado, ou manter estrutura de comunicação via WebService.

■ Os dados para composição da base de dados BDL serão fornecidos no formato XML e compõem-se, exclusivamente, de quatro campos indicadores (número da serventia, CPF ou CNPJ, nome do titular do direito real e número da matrícula) que permitam identificar a ocorrência, positiva ou negativa, de registros de bens e direitos e, quando positiva, a respectiva Serventia.

■ Os dados fornecidos compreenderão, obrigatoriamente, o interregno que se inaugura com o advento da matrícula (1º de janeiro de 1976) até o dia útil imediatamente anterior à data da remessa.

■ Diariamente, a base de dados BDL deverá ser atualizada pelas Serventias, que se obrigam a depositar os dados nos repositórios eletrônicos até as 24 (vinte e quatro) horas de cada dia útil.

■ Não sendo atualizada a base de dados BDL, as requisições serão repassadas diretamente à Serventia, que se encarregará, dentro do mesmo prazo, de responder às requisições, e de postar informação justificada no próprio sistema, para fins de

composição do relatório gerencial.

■ O controle de atualização diária da base de dados BDL será feito automaticamente pelo sistema, com relatório diário a ser encaminhado a todas as Serventias por email.

■ Ao acessar o sistema o requisitante deverá receber, instantaneamente (“em tempo real”), a informação registral de ocorrência positiva ou negativa. Revelando-se positiva a ocorrência de quaisquer bens ou direitos registrados em nome do pesquisado em qualquer Serventia, por meio de seu CPF ou CNPJ, poderá o requisitante, no mesmo ato, solicitar a expedição da respectiva certidão, que lhe será enviada em formato eletrônico, na forma prevista nesta Subseção.

■ Fica estabelecido o prazo de doze (12) meses para que as serventias enviem os dados referidos nesta Subseção, para fins de sua integração à Base de Dados Light (BDL), exceto quando for estabelecido menor prazo pela Corregedoria Geral da Justiça.

■ A prestação pela Internet de informações do Indicador Pessoal no formato eletrônico e a visualização de imagens de matrículas ou de outro documento arquivado na Serventia, dar-se-ão igualmente na forma descrita no art. 1.007.

■ Fica ressalvada a hipótese de a Serventia disponibilizar as informações diretamente aos interessados, em terminal de autoatendimento (quiosque multimídia ou quaisquer outros dispositivos eletrônicos), desde que operados e mantidos exclusivamente nas dependências físicas da própria Serventia.

■ Para o resguardo e proteção da privacidade dos titulares de direitos registrados e fixação da responsabilidade do requisitante, as requisições feitas por autoridades, ou servidores designados, e as pesquisas serão feitas no Sistema de Ofício Eletrônico, exclusivamente, a partir do número de contribuinte da pessoa física (CPF) ou jurídica (CNPJ).

■ Não dispondo o requisitante destes elementos identificadores, poderá dirigir o pedido de pesquisa diretamente às Serventias respectivas, que estarão obrigadas a responder à demanda nos termos da legislação vigente.

■ Os sistemas computacionais e de fluxo eletrônico de informações da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados, referidos no art. 1.016, deverão atender aos padrões de autenticidade, integridade, validade e interoperabilidade da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, bem como às determinações e normas técnicas

e de segurança instituídas para implantação e operação do sistema, e, ainda, contar com módulo de geração de relatórios gerenciais, para efeito de contínuo acompanhamento, controle e fiscalização pela Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ), a Corregedoria Geral da Justiça do Estado e Juízos Corregedores Permanentes das Comarcas, cujo acesso seguro se dará mediante certificado digital.

■ O relatório de acompanhamento deverá trazer, pelo menos, os seguintes campos: a) data e hora do pedido; b) nome do solicitante; c) documento de identificação do solicitante (RG, CPF ou CNPJ); d) tipo do pedido; e) registro de imóveis que vai responder; f) número da matrícula; g) data e hora da resposta; h) situação do pedido (respondido ou em andamento); i) data e hora do download; e j) ocorrências.

■ A certidão digital solicitada durante o horário de expediente, com indicação do número da matrícula ou do registro no Livro 3 de Registro Auxiliar será emitida e disponibilizada dentro de, no máximo, duas (04) horas úteis e ficará disponível para download pelo requerente pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

## **CAPÍTULO II - DAS ATRIBUIÇÕES DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

### **SEÇÃO I - DOS ATOS DE REGISTRO**

Art. 98. No Registro de Imóveis, além da matrícula, far-se-á o registro dos atos previstos em Lei, como, por exemplo:

- I. instituição de bem de família (Lei nº 6.015/1973, arts. 167, I, 1 e 260 e ss.; Código Civil, arts. 1.711 e ss.);
- II. hipotecas legais, judiciais e convencionais (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 2);
- III. contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência em caso de alienação da coisa locada (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 3; Lei nº 8.245/1991);
- IV. penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles – penhor industrial (Lei nº 6.015/1973, art. 167, inciso I, 4; Código Civil, arts. 1.447 e ss.);
- V. penhoras, arrestos e sequestros de imóveis (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 5; Código de Processo Civil (CPC), arts. 646 e ss., 813 e ss., e 822 e ss.);

- VI. servidões em geral (Lei nº 6.015/1973, art. 167, inciso I, 6; Código Civil, arts. 1.378 e ss.);
- VII. usufruto e uso sobre imóveis e habitação, (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 7; Código Civil, arts. 1.390 e ss., 1.412 e ss., e 1.414 e ss.), inclusive os do direito de família (poder familiar) para fins de averbação facultativa;
- VIII. rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade (Lei nº 6.015/1973, art. 167, inciso I, 8; Código Civil, arts. 803 e ss.), com natureza de contrato com eficácia real;
- IX. contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão 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 (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 9; Código Civil, arts. 1.417 e ss.; Lei nº 6.766/1979, arts. 25 e ss.; Decreto-Lei nº 58/1937, art. 22);
- X. enfiteuse objeto de imóveis públicos ou outro imóvel público expressamente previsto em lei (Código Civil, art. 2.038);
- XI. anticrese (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 11; Código Civil, arts. 1.506 e ss.);
- XII. convenções antenupciais (Lei nº 6.015/1973, arts. 167, I, 12; 178, inciso V, e 244; Código Civil, arts. 1.639 e 1.653 e ss.);
- XIII. cédulas de crédito industrial, à exportação e comercial (Decreto-Lei nº 413/1969; Lei nº 6.313/1975; Lei nº 10.200/2001; e Lei nº 6.840/1980);
- XIV. contratos de penhor rural (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 15; Código Civil, arts. 1.438 e ss.), penhor agrícola (Código Civil, arts. 1.442 e ss.) e penhor pecuário (Código Civil, arts. 1.444 e ss.);
- XV. incorporações, instituições e convenções de condomínio (Lei nº 6.015/1973, art. 167, inciso I, 17; Lei nº 4.591/1964; Código Civil, arts. 1.331 e ss.);
- XVI. dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais e de promessa de permuta, a que se refere a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 18; Lei nº 4.591/1964);

XVII. dos loteamentos urbanos e rurais (Lei nº 6.015/1973, art. 167, inciso I, 19; loteamento urbano (Lei nº 6.766/1979); loteamento rural (Decreto-Lei nº 58/1937);

XVIII. contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados, em conformidade com o Decreto-Lei nº 58/1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência da Lei nº 6.015/1973 (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 20; Decreto-Lei nº 58/1937);

XIX. citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis (Lei nº 6.015/1973, art. 167, inciso I, 21; Código de Processo Civil);

XX. julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem, inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 23; Lei nº 4.591/1964; Código Civil, arts. 1.320 e ss.);

XXI. das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 24), bem como as escrituras públicas lavradas nos termos do Código de Processo Civil.

XXII. dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento, quando não houver partilha (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 25; Código de Processo Civil, arts. 982 e ss.);

XXIII. da arrematação e da adjudicação em hasta pública (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 26; Código de Processo Civil, arts. 686 e ss. e 714 e ss.) e a decisão administrativa de usucapião (Lei nº 6.015/1973, art. 216-A);

XXIV. das sentenças declaratórias de usucapião (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 28; Código Civil, arts. 1.238 e ss.; Código de Processo Civil, arts. 941 e ss.);

XXV. compra e venda pura e condicional (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 29; Código Civil, arts. 481 e ss.);

XXVI. permuta e promessa de permuta (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 30; Código Civil, art. 533);

XXVII. dação em pagamento (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 31; Código Civil, arts. 356 e ss.);

XXVIII. transferência de imóvel a sociedade, para integralizar quota de capital (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 32; Lei nº 8.934/1994; Lei nº 6.404/1976);

XXIX. doação entre vivos (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 33; Código Civil, arts. 538 e ss.);

XXX. desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 34);

XXXI. alienação fiduciária em garantia de bem imóvel (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 35; Lei nº 9.514/1997);

XXXII. imissão provisória na posse e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, e a respectiva cessão e promessa de cessão (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 36; Lei nº 6.766/1979 c/c a Lei nº 9.785/99, e Código Civil, art. 1.225, XIV);

XXXIII. termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial, para fins de moradia (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 37; Lei nº 10.257/01; Medida Provisória nº 2.220/2001);

XXXIV. constituição do direito de superfície de imóvel urbano ou rural (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 39; Lei nº 10.257/2001; Código Civil, arts. 1.369 e ss.);

XXXV. contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 40; Lei nº 10.257/2001; Medida Provisória n.º 2.220/2001);

XXXVI. penhor mercantil (Código Civil, art. 1.448);

XXXVII. contrato de concessão de direito real de uso (Medida Provisória n.º 2.220/2001);

XXXVIII. legitimação de posse (Lei nº 11.977//2009);

XXXIX. conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977 de 07/07/2009 (Lei nº 12.424/2011); e

XL. da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

XLI. legitimação fundiária (Lei nº 13.465/2017, arts. 23 e 24);

XLII. contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza *propter rem*;

XLIII. ato de tombamento definitivo, sem conteúdo financeiro, declarado por ato administrativo ou legislativo ou por decisão judicial;

XLIV. patrimônio rural em afetação em garantia;

XLV. outros negócios jurídicos de transmissão do direito real de propriedade sobre imóveis ou de instituição de direitos reais sobre imóveis, ressalvadas as hipóteses de averbação previstas em lei e respeitada a forma exigida por lei para o negócio jurídico, a exemplo do art. 108 do Código Civil.

## **SEÇÃO II - DOS ATOS DE AVERBAÇÃO**

Art. 99. No Registro de Imóveis averbar-se-ão:

I. as convenções antenupciais, estabelecendo qualquer regime de bens, e a alteração do regime de bens do casamento, nos registros pertinentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a um dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 1; Código Civil, art. 1.639, §2º);

II. por cancelamento, a extinção dos ônus e direitos reais (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 2);

III. os contratos de promessa de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão a que alude o Decreto-Lei nº 58/37, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência da Lei nº 6.015/1973 (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 3), portanto anterior a 31/12/1975;

IV. a mudança de denominação e de numeração dos prédios, a edificação, a reconstrução, a demolição, o desmembramento e o loteamento de imóveis (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 4);

V. a alteração do nome por casamento, separação judicial ou extrajudicial ou divórcio, ou, ainda, outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou na identificação ou qualificação das pessoas nele interessadas (Lei nº 6.015/1973, arts. 167, II, 5 e 246);

VI. os atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591/1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência da Lei nº 6.015/1973 (art. 167, II, 6);

VII. as cédulas hipotecárias (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 7):

a) do Sistema Financeiro da Habitação e outros contratos (Decreto-Lei nº 70/1966);

b) da Cédula de Crédito Imobiliário (Lei nº 10.931/2004, arts. 18 e ss.);

- VIII. a caução e a cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 8; Lei nº 9.514/97, art.17);
- IX. o restabelecimento da sociedade conjugal (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 10; Lei nº 6.515/1977, art. 46);
- X. as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como a constituição de fideicomisso (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 11; Código Civil, arts. 1.951 e ss.);
- XI. as decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 12);
- XII. de ofício, os nomes dos logradouros decretados pelo Poder Público (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 13);
- XIII. as sentenças de separação judicial, de divórcio, ou termo de ambos, e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro e desde que os imóveis ou direitos reais permaneçam em condomínio, em partes iguais, entre os separados ou divorciados (Lei nº 6.015/1973, art.167, II, 14, acrescentado pela Lei nº 6.850/1980);
- XIV. a 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 inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 15, incluído pela Lei nº 6.941/1981);
- XV. o contrato de locação, para os fins de exercício do direito de preferência (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 16, incluído pela Lei nº 8.245/1991);
- XVI. o Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário (Lei nº 6.015/1973, art.167, II, 17, incluído pela Lei nº 9.514/1997);
- XVII. a notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsória de imóvel urbano (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 18, incluído pela Lei nº 10.257/2001);
- XVIII. a extinção da concessão de uso especial para fins de moradia (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 19, incluído pela Lei nº 10.257/2001);
- XIX. a extinção do direito de superfície do imóvel urbano ou rural (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 20, incluído pela Lei nº 10.257/2001);

XX. a cessão de crédito imobiliário (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 21, incluído pela Lei nº 10.931/2004);

XXI. a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias (Lei nº 4.591/1964, art. 31-B, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004) e nos loteamentos (Lei nº 6.766/1979, art. 18-A, com redação dada pela Lei nº 14.620/2023)

XXII. as sub-rogações e outras ocorrências que alterarem o registro (Lei nº 6.015/1973, art. 246);

XXIII. a indisponibilidade de bens decretada judicialmente (Lei nº 6.015/1973, art. 247; Código de Processo Civil, art. 799);

XXIV. a indisponibilidade de bens dos administradores, gerentes e conselheiros fiscais das sociedades sujeitas ao regime de liquidação extrajudicial (Lei nº 6.015/1973, art. 247; Decreto-Lei nº 685/1969);

XXV. os protestos, notificações e interpelações normatizadas nos arts. 867 e ss. do Código de Processo Civil, desde que emanados de ordem judicial;

XXVI. as sentenças definitivas de interdição;

XXVII. as sentenças de separação de dote;

XXVIII. a alteração do nome das pessoas jurídicas e a transformação do tipo societário;

XXIX. a incorporação total de uma empresa por outra (Lei nº 6.404/76, art. 234; Lei nº 8.934/1994, arts. 53 e 64);

XXX. os termos de acordo entre proprietário de terras e o IBAMA, a teor dos preceitos contidos no Código Florestal e legislação complementar (Lei nº 4.771/1965, art. 16, a);

XXXI. a existência de floresta plantada;

XXXII. o termo de securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário (Lei nº 9.514/1997);

XXXIII. a consolidação da propriedade do imóvel em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão e, se for o caso, também do laudêmio (Lei nº 9.514/97, art. 26, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004);

XXXIV. as retificações processadas nos termos previstos nos arts. 212 e ss. da Lei nº 6.015/1973, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931/2004;

- XXXV. o arrolamento de bens previsto na Lei nº 9.532/1997;
- XXXVI. o bloqueio de matrícula determinado judicialmente (Lei nº 6.015/1973, art. 214, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04);
- XXXVII. o termo de caução real locatícia (Lei nº 8.245/1991, art. 38, §1º);
- XXXVIII. a certidão comprobatória do ajuizamento da execução, nos termos do art. 615-A do Código de Processo Civil;
- XXXIX. a reserva legal (Lei nº 11.284/2006);
- XL. a servidão ambiental (Lei nº 11.284/2006);
- XLI. o destaque de imóvel de gleba pública originária (Lei nº 11.952/2009);
- XLII. o auto de demarcação urbanística (Lei nº 11.977/2009);
- XLIII. a extinção da legitimação de posse (Lei nº 12.4254/2011);
- XLIV. a extinção da concessão de direito real de uso (Lei nº 12.424/2011);
- XLV. a sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir essa condição nos termos do art. 31 da Lei nº 9.514/1997, ou do Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado, instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário, ressalvado o disposto no inciso LI deste artigo;
- XLVI. o termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização.
- XLVII. a existência dos penhores previstos no art. 178 da Lei nº 6.015/1973, de ofício, sem conteúdo financeiro, por ocasião do registro no livro auxiliar em relação a imóveis

de titularidade do devedor pignoratício ou a imóveis objeto de contratos registrados no Livro nº 2 - Registro Geral;

XLVIII. a certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários;

XLIX. o vínculo de área à Cota de Reserva Ambiental – CRA;

L. o número de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR;

LI. a informação de classificação da área como Área Contaminada sob Investigação (ACI), como Área Contaminada com Risco Confirmado (ACRi) ou como Área Reabilitada para o Uso Declarado (AR);

LII. a cessão de crédito ou da sub-rogação de dívida decorrentes de transferência do financiamento com garantia real sobre imóvel, nos termos do Capítulo II-A da Lei nº 9.514/1997;

LIII. o processo de tombamento de bens imóveis e de seu eventual cancelamento, sem conteúdo financeiro;

LIV. o cancelamento do compromisso de compra e venda decorrente da Lei nº 6.015/1973, art. 251-A, §§5º e 6º);

LV. a extensão da garantia real à nova operação de crédito, nas hipóteses autorizadas por lei (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 37, inserido pela Lei nº 14.711/2023).

LVI. outros títulos, atos ou fatos que venham a ser definidos em lei.

Parágrafo único. Além dos casos expressamente indicados em lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.

### **SEÇÃO III - DOS LEGITIMADOS**

Art. 100. Terá legitimidade para requerer a averbação qualquer pessoa que tenha algum interesse jurídico no lançamento das mutações subjetivas e objetivas dos registros imobiliários, incumbindo-lhe as despesas correspondentes.

§1º Terão legitimidade para exigí-la não só os titulares do direito real, na qualidade de alienantes ou de adquirentes, como também os anuentes ou intervenientes no negócio jurídico.

§2º As averbações, salvo nos casos em que poderão ser feitas de ofício, dependerão de requerimento escrito, com firma reconhecida, que poderá ser realizado em formulário padronizado do próprio serviço, acompanhado de documentação comprobatória, fornecida pela autoridade competente.

§3º Se o interessado comparecer na serventia e estiver devidamente identificado, assinará o requerimento na presença do oficial ou preposto autorizado, a quem deverá certificar o ocorrido, anexando cópia do documento de identificação ao título apresentado, ficando para esta hipótese dispensado o reconhecimento de firma.

§4º Nas averbações *ex officio* referentes ao encerramento de matrícula, tendo em vista que o imóvel em sua totalidade passou a pertencer à outra circunscrição imobiliária, será isento de emolumentos.

Art. 101. O documento hábil para averbar:

- I. a alteração ou retificação do nome é a Certidão do Registro Civil;
- II. o casamento, separação, divórcio ou óbito de brasileiros em países estrangeiros é a Certidão de Registro Civil, indicada nº 1, do art. 32, da Lei nº 6.015/1973.

Art. 102. A averbação da emancipação judicial ou voluntária dependerá de prova de haver sido registrada no Livro E do Registro Civil das Pessoas Naturais.

Art. 103. 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), Registro de Responsabilidade Técnica (RTT), ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional estabelecida pelo INCRA, observados os prazos regulamentares.

Art. 104. A descrição precária do imóvel rural, desde que identificável como corpo certo e localizável, não impede o registro de sua alienação ou oneração, salvo quando sujeito ao georreferenciamento ou, ainda, quando a transmissão implique atos de parcelamento ou unificação, hipóteses em que será exigida sua prévia retificação.

§1º O memorial descritivo certificado pelo INCRA será arquivado em classificador próprio, com índice no qual haverá remissão à matrícula correspondente, podendo ser microfilmado, ou digitalizado.1086

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

§3º A obrigatoriedade da averbação do número de inscrição do imóvel rural no CAR/SICAR, a ser realizada mediante provocação de qualquer pessoa, fica condicionada ao decurso do prazo estabelecido no § 3.º do art. 29 da Lei nº 12.651/2012.

Art. 105. O desmembramento territorial posterior ao registro não exige sua repetição no novo cartório.

Art. 106. Os atos relativos a vias férreas serão registrados na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel.

Parágrafo único. A requerimento do interessado, o Oficial do Registro de imóveis da circunscrição a que se refere o caput deste item abrirá a matrícula da área correspondente, com base em planta, memorial descritivo e certidão atualizada da matrícula ou da transcrição do imóvel, caso exista, podendo a apuração do remanescente ocorrer em momento posterior.

### **CAPÍTULO III - DOS LIVROS DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

#### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

■ Cada Serviço de Registro de Imóveis deverá organizar, manter e escriturar os seguintes livros:

- I. Livro 1 – Protocolo;
- II. Livro 2 – Registro Geral;
- III. Livro 3 – Registro Auxiliar;
- IV. Livro 4 – Indicador Real;
- V. Livro 5 – Indicador Pessoal.

Parágrafo único. Além dos livros principais referidos no presente artigo e na Lei nº 6.015/1973, deverão ser mantidos livros e controles suplementares, escriturados em meio eletrônico ou físico, para o registro dos seguintes atos ou fatos:

- I. Registro de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros;

## II. Registro de indisponibilidades judiciais e extrajudiciais.

Os Livros 2, 3, 4, e 5 serão escriturados mecanicamente ou por processador de texto, na forma de fichas. O Livro de Recepção de Títulos e o Livro nº 1 (Protocolo) poderão ser escriturados eletronicamente em bases de dados relacionais, desde que contenham os requisitos previstos para o sistema de registro eletrônico (art. 1º, §3º da Lei nº 6.015/1973, com redação dada pela Lei nº 14.382/2022), devendo ser emitidos relatórios impressos diários. Os livros 4, 5 e o Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros poderão adotar sistema informatizado de base de dados.

§1º Entende-se por escrituração eletrônica a escrituração dos atos registrais em mídia totalmente eletrônica.

§2º A migração para escrituração eletrônica será feita de forma gradativa, nos prazos e condições previstos na Lei nº 11.977/2009, em seu regulamento e normas da Corregedoria Geral da Justiça, sempre atendidos os critérios de segurança da informação.

§3º Até a implantação plena do sistema de registro eletrônico, a escrituração em meio eletrônico, sem impressão em papel, restringe-se aos indicadores reais e pessoais, controle de títulos contraditórios, certidões e informações registrais e ao cadastro de aquisições de imóveis rurais por estrangeiros, mantidos os demais livros na forma e modelos previstos na Lei nº 6.015/1973.

O Livro 2 de Registro Geral e o Livro 3 de Registro Auxiliar serão compostos por fichas, escrituradas nos termos do parágrafo único, do art. 173, da Lei nº 6.015/1973.

§1º As fichas deverão ser escrituradas com esmero, arquivadas com segurança e, de preferência, em invólucros plásticos transparentes, vedada sua plastificação.

§2º As fichas deverão possuir dimensões que permitam a extração de cópias reprográficas e facilitem o manuseio, a boa compreensão da sequência lógica dos atos e o arquivamento, podendo ser utilizadas cores distintas para facilitar sua visualização e inseridas figuras representativas do imóvel.

As fichas dos Livros nºs 2 e 3 deverão ser autenticadas pelo oficial ou quem o substitua. Os atos assinados pelo escrevente autorizado que os tenha praticado podem ser subscritos pelo oficial.

A escrituração e a impressão do Livro 1 – Protocolo, do Livro 4 – Indicador Real, e do Livro 5 – Indicador Pessoal poderão ser feitas em papel tipo ofício ou A-4, com

gramatura que preserve a integridade e a conservação necessárias aos documentos registraes no arquivo da serventia.

Os arquivos eletrônicos ou em mídia digital utilizados para o registro e escrituração dos livros devem ser mantidos em cópia de segurança ou backup, nos termos do Provimento CNJ nº 74/2018 (conservado pelo Código Nacional de Normas Extrajudiciais do CNJ, nos termos do art. 206).

## **SEÇÃO II - DO PROTOCOLO**

O Livro 1 – Protocolo será utilizado para o apontamento de todos os títulos apresentados diariamente no expediente normal da serventia, com exceção daqueles títulos ou documentos que tiverem sido, a requerimento da parte, apresentados apenas para exame preliminar e cálculo dos emolumentos.

O Livro de Protocolo poderá ser escriturado em meio físico, por sistema ou programa informatizado, dispensada, na última hipótese, a sua impressão e encadernação.

§1º É dispensável lavrar-se termo diário de abertura de protocolo.

§2º O Protocolo deverá possuir termo diário de encerramento, assinado física ou eletronicamente, mencionando-se os números dos títulos protocolados.

§3º Quando o Protocolo for escriturado por sistema informatizado com impressão do termo de encerramento diário e não houver possibilidade de lançamento dos atos formalizados na coluna da própria prenotação, os atos serão relatados no termo de encerramento do dia em que forem praticados, mediante remissão da data para facilitar sua localização. O mesmo procedimento deverá ser observado na escrituração eletrônica do Protocolo, hipótese em que a remissão à data será feita pela base de dados.

São requisitos da escrituração e lançamentos no Livro 1 – Protocolo:

- I. número de ordem, que seguirá indefinidamente;
- II. data da apresentação;
- III. nome do apresentante;
- IV. natureza formal do título;

- V. atos formalizados, resumidamente lançados, com menção de sua data;
- VI. devolução com exigência e sua data;
- VII. data de reingresso do título, se na vigência da prenotação;
- VIII. valor do depósito prévio, quando houver.

§1º Na coluna “natureza formal do título” bastará a referência de se tratar de escritura pública, de instrumento particular ou de ato judicial. Apenas os títulos judiciais deverão ser identificados por sua espécie (Formal de Partilha, Carta de Adjudicação, Carta de Arrematação, Mandado Judicial etc.)

§2º Na coluna destinada à anotação dos atos formalizados serão lançados, de forma resumida, o cancelamento, a dúvida e os atos praticados nos livros nº 2 e 3, bem como as averbações efetuadas nos livros anteriores ao atual sistema de registro, devendo ser consignada a data da prática do ato (exemplo: R.1/457.456 ou Av.4/195.630 - Av.2 na T.3.569-L3D).

§3º Considera-se apresentante a pessoa que protocolar o título para o registro ou averbação, objetivando constituir ou declarar direitos próprios ou de terceiros, bem como extingui-los.

§4º Consideram-se interessados as pessoas para quem o registro criar direitos, extingui-los, modificá-los ou onera-los, como, por exemplo:

- I. o adquirente, nos atos translativos da propriedade;
- II. o credor, nos atos constitutivos de direitos reais;
- III. o autor ou requerente, nos registros de citação, penhora, arresto e sequestro;
- IV. o locador, nas locações;
- V. o incorporador, construtor ou condomínio requerente, nas individualizações;
- VI. o condomínio, nas respectivas convenções;
- VII. o instituidor, no bem de família;
- VIII. o requerente, nas averbações;
- IX. o emitente, nas cédulas rurais, industriais e outras; e
- X. Outro determinado por lei ou por estas Normas.

§5º 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.

Deverá ser entregue à parte recibo-protocolo contendo numeração de ordem idêntica à lançada no Livro 01 – Protocolo, para garantir a prioridade do título e a preferência do direito real.

Parágrafo único. O recibo-protocolo deverá conter o nome e o endereço do apresentante, inclusive número de telefone e e-mail, quando houver, os nomes das partes, a natureza e a origem do título, o valor do depósito prévio, a data e à hora em que foi expedido, a data prevista para eventual devolução do título com exigências (máximo de 10 dias úteis), a data prevista para a prática do ato e a data em que cessarão automaticamente os efeitos da prenotação. Quando existentes, deverá conter também a indicação de sítio na Internet e número de atendimento via aplicativo de mensagens.

Todo título individualmente considerado receberá sempre um número de protocolo diferente, segundo a ordem de apresentação, ainda que se refiram à mesma pessoa ou ao mesmo imóvel, sequencial “ad infinitum”.

O número de ordem no Livro 1 – Protocolo determinará a prioridade do título para efeito de prenotação, e esta, a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente

§1º Nos casos de prenotações sucessivas de títulos contraditórios ou excludentes, criar-se-á 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.

§2º 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. Nesta hipótese, os prazos ficarão suspensos e contar-se-ão a partir do dia em que o segundo título assumir sua posição de precedência na fila.

§3º Para o controle da tramitação simultânea de títulos contraditórios ou excludentes de direitos sobre o mesmo imóvel, o oficial deverá se utilizar de mecanismos informatizados, admitindo-se concomitante controle por meio de lançamento em fichas nos indicadores pessoal e real.

■ No registro ou averbação constará obrigatoriamente o número e a data do protocolo.

■ Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem de protocolo.

### **SEÇÃO III - REGISTRO GERAL – MATRÍCULA**

#### **Subseção I - Introdução**

■ O Livro 2 – Registro Geral é o livro principal do Registro Imobiliário, e destina-se à matrícula dos imóveis e aos atos de registro ou averbação previstos no art. 167, I e II, da Lei nº 6.015/1973.

§1º A forma e os campos obrigatórios da escrituração do Livro 2 – Registro Geral deverão atender às especificações constantes da Lei nº 6.015/1973.

§2º Neste livro não poderá ser realizado qualquer outro tipo de lançamento, por certidão, anotação, comunicação ou observação, pois o ato deve ser registrado ou averbado, salvo se vier a existir previsão legal diversa.

■ Cada lançamento no Livro 2 – Registro Geral será identificado pela letra “R” para o ato de registro em sentido estrito, e o de averbação pelas letras “AV”, seguindo-se o número de ordem sequencial dos atos e o número da matrícula correspondente. O número de ordem será lançado rigorosamente por ordem sequencial, de sorte que se inicia no número 1 e segue ao infinito, devendo seguir o seguinte padrão ou modelo a seguir exemplificado:

- I. o primeiro ato de registro: R-1-(número da matrícula);
- II. o ato subsequente de registro: R-2(número da matrícula);
- III. o primeiro ato de averbação: AV-3-(número da matrícula);
- IV. o ato subsequente de averbação: AV-4-(número da matrícula);
- V. um outro ato subsequente de registro: R-5-(número da matrícula).

§1º É facultativa a repetição do número da matrícula em seguida ao número de ordem sequencial de lançamento do ato.

§2º No sistema ou programa informatizado de escrituração do Livro 2 – Registro Geral, a verificação das regras e procedimentos constantes deste artigo deverá estar armazenada nos arquivos eletrônicos das fichas respectivas, assim apresentada em tela ou relatório impresso correspondente à ficha de cada matrícula.

§3º Os modelos de fichas ou registro em banco de dados informatizado serão elaborados de forma a permitir a escrituração correta e completa dos requisitos exigidos pela Lei dos Registros Públicos e por este Código de Normas.

██████ Todos os atos enumerados no art. 167 da Lei nº 6.015/1973 são obrigatórios e serão efetuados na serventia da situação do imóvel, observado o seguinte:

I. se desde logo for possível abrir a matrícula, esta providência será tomada no cartório da atual situação do imóvel, ainda que o ato por lavrar seja uma averbação apenas; nesta hipótese, é vedado fazer averbação no cartório de origem;

II. as averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro (transcrição ou inscrição) a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, sempre que a matrícula não puder ser aberta no cartório da atual situação do imóvel; a impossibilidade de abrir-se matrícula no cartório da atual situação do imóvel deve ser justificada em nota devolutiva;

III. se a transcrição não possuir, desde logo, todos os elementos necessários para a abertura de matrícula, as averbações serão feitas no ofício anterior, à margem da transcrição ou da inscrição de origem;

IV. para o imóvel situado em duas ou mais circunscrições, serão abertas matrículas em todos os relativos cartórios; as matrículas conterão remissões recíprocas, e os atos de registro e averbação serão praticados apenas no cartório da circunscrição em que estiver situada a maior área, averbando-se, sem conteúdo econômico, a circunstância no outro ofício de registro de imóveis; se a área for idêntica em todas as circunscrições, será adotado o mesmo procedimento, sempre com remissões recíprocas, mas fazendo-se os registros e as averbações no cartório de escolha do interessado, e averbada a circunstância no outro ofício de registro de imóveis, sem conteúdo financeiro;

V. aberta uma matrícula no cartório da situação do imóvel, o oficial comunicará essa abertura ao cartório de origem, para o encerramento, de ofício, da matrícula ou transcrição anterior;

VI. para prevenir duplicidade de matrículas decorrente da ausência de encerramento de matrícula, transcrição ou inscrição, no caso de desmembramento territorial ocorrido antes de 18 de dezembro de 2019, o novo cartório comunicará ao anterior, de ofício, não apenas a abertura de matrícula, como também, uma só vez, a lavratura de certidão;

VII. para o registro do loteamento e do desmembramento que abranger imóvel localizado em mais de uma circunscrição imobiliária, será aberta matrícula da gleba em todos os relativos cartórios; por sua vez, as matrículas das unidades imobiliárias serão abertas no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estas estiverem situadas, procedendo-se às averbações remissivas;

Parágrafo único. Cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula;

■ Será ainda aberta matrícula nos seguintes casos:

I. quando se tratar de averbação, e a transcrição já possuir todos os requisitos necessários para a abertura de matrícula;

II. quando se tratar de averbação que deva ser feita no antigo Livro de Transcrição das Transmissões – Livro 3 (art. 185 do Decreto n.º 4.557/1999) – e neste não houver espaço, à margem da qual será anotada a abertura da matrícula, desde que o imóvel esteja em área da competência registral da mesma serventia, e, ainda que precária a descrição do imóvel, desde que se refira ao imóvel em sua integralidade.

III. por ocasião de unificação ou fusão de imóveis, promovendo-se a averbação do encerramento das matrículas primitivas com abertura de matrícula única, averbando (Av.1) a finalidade da abertura.

IV. a requerimento do proprietário ou legítimo interessado.

■ Na circunscrição onde estiver o imóvel, é facultada a abertura de matrícula a requerimento do interessado ou de ofício, por conveniência do serviço, ainda que falem elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, contanto que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, a critério do oficial, e que se façam constar os dados do assento anterior.

§1º Não sendo suficientes os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, para a abertura de matrícula o interessado deverá requerer prévia retificação ao cartório da atual situação do imóvel.

§2º Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser complementados por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade.

■ São requisitos da matrícula:

- I. o número da ordem, que seguirá ao infinito;
- II. a data;
- III. a identificação e a caracterização do imóvel;
- IV. o nome e a qualificação do proprietário;
- V. o número e a data do registro anterior ou, em se tratando de imóvel oriundo de loteamento ou de condomínio edilício, o número do registro ou inscrição do loteamento ou da instituição e especificação do condomínio
- VI. tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo.

■ A identificação e caracterização do imóvel compreendem:

- I. se urbano:
  - a) localização, assim considerados o município, o bairro e o logradouro;
  - b) o número;
  - c) a designação cadastral, se houver.
  - d) confrontações, assim considerados os números das respectivas matrículas ou transcrições;
  - e) área.
- II. se rural:
  - a) localização, assim considerados o município e o lugar ou localidade;
  - b) a denominação;

- c) do código do imóvel e CPF do declarante constantes do CCIR;
- d) confrontações, assim considerados os números das respectivas matrículas ou transcrições;
- e) área.

§1º Para a identificação do imóvel rural na matrícula, é dispensada a indicação de outros dados constantes do CCIR além dos já indicados no inciso II deste artigo, podendo os mesmos serem consultados no respectivo sítio eletrônico.

§2º A descrição georreferenciada do imóvel rural, nas hipóteses exigidas por lei, suprirá os dados indicados no inciso II deste artigo, devendo o Oficial de Registro de Imóveis arquivar o memorial descritivo certificado pelo INCRA em classificador próprio, com índice no qual haverá remissão ao número da matrícula correspondente.

§3º A eventual inexistência ou não localização de qualquer dos dados relacionados nos incisos I ou II deste artigo deverá ser certificada pelo órgão competente.

§4º Na hipótese de o imóvel já possuir matrícula e nela já constar a sua identificação e caracterização na forma prevista neste artigo, inclusive a descrição georreferenciada quando exigida por lei, o título que a ele se referir fica dispensado de indicar outros dados caracterizadores do bem, ainda que se trate de escritura pública ou título oriundo de autos judiciais.

■ Para a identificação do imóvel exigida pelo art. 176, §1º, II, 3, da Lei nº 6.015/1973, as confrontações devem ser indicadas preferencialmente pelos números de matrículas ou transcrições dos imóveis.

§1º Para indicar as confrontações são inadmitidas expressões genéricas, tais como "com quem de direito", ou "com sucessores" de determinadas pessoas, que devem ser excluídas, se existentes no registro de origem, indicando-se preferencialmente os imóveis confinantes e seus respectivos registros.

§2º As retificações na matrícula do imóvel relativas à indicação ou atualização de confrontação poderão ser feitas de ofício ou a requerimento, nos termos do art. 213, I, b, da Lei nº 6.015/1973, e com base exclusivamente nos registros existentes nos serviços de registro de imóveis.

■ Para os fins do disposto no art. 225, §2º, da Lei nº 6.015/1973, entende-se por "caracterização do imóvel" a indicação, as medidas e a área, não devendo ser

considerados irregulares os títulos apresentados para correção de omissões ou para atualização do nome dos confrontantes.

§1º Entende-se ocorrer atualização de nomes de confrontantes quando, nos títulos, houver referência expressa aos anteriores e aos que os substituírem, observada sua correspondência com os registros dos imóveis confinantes.

§2º Não será considerada irregular a abertura de matrícula que segue os dados existentes no registro anterior (matrícula por transporte), bem como o registro do título subsequente, quando houver coincidência entre os dados.

■ A qualificação do proprietário e dos demais titulares de direito constantes da matrícula conterá nome civil completo, domicílio, nacionalidade, bem como:

I. tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) do Ministério da Fazenda e do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação e, sendo casado, o nome e qualificação do cônjuge e o regime de bens no casamento, bem como se este se realizou antes ou depois da Lei nº 6.515/1977.

II. tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ);

§1º Sendo o proprietário casado sob regime de bens diverso do legal, deverá ser mencionado o número do registro do pacto antenupcial no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou o dispositivo legal impositivo do regime, bem como na hipótese de existência de escritura pública que regule o regime de bens dos companheiros na união estável.

§2º Não é requisito da matrícula ou dos atos registrares a qualificação do representante legal da pessoa jurídica.

§3º Os dados de qualificação de pessoas físicas ou jurídicas já constantes de títulos judiciais, administrativos e notariais apresentados ao serviço de registro de imóveis dispensam comprovação por outros documentos, sendo tais títulos hábeis para instruir eventuais retificações de dados pessoais constantes da matrícula.

§4º Para a qualificação de títulos notariais, judiciais e administrativos, os oficiais de registro de imóveis não devem exigir, em apartado, a apresentação de documentos cujos dados e informações já constem do título, inclusive documentos pessoais e de quitação tributária.

§5º Tratando-se de brasileiros ou de estrangeiros casados no exterior, para evitar dúvida acerca da real situação jurídica dominial do imóvel, o regime de bens deve ser desde logo comprovado para constar do registro.

■ A inserção ou alteração, na matrícula, da informação sobre a profissão ou endereço da pessoa física poderá ser feita com base em documento comprobatório ou em simples declaração por escrito.

■ São requisitos do registro no Livro 2:

- I. a data;
- II. o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:
  - a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da Cédula de Identidade, ou à falta deste, sua filiação;
  - b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica;
- III. o título da transmissão ou do ônus;
- IV. a forma do título, sua procedência e caracterização;
- V. o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

■ Os registradores ficam autorizados a inserir nas matrículas mapas dos imóveis, desde que elaborados por profissional habilitado, e que correspondam à descrição do imóvel.

■ Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas lavradas e homologadas na vigência do Decreto nº 4.857/1939, não se observarão as exigências da atual legislação, devendo ser observado o disposto na legislação anterior.

■ A matrícula será aberta para todos os imóveis registrados ou averbados na vigência da Lei nº 6.015/1973, com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior.

§1º Se o registro imobiliário originário tiver sido efetuado em outro cartório ou circunscrição, deverá ser apresentada certidão atualizada do cartório de origem, a qual ficará arquivada na nova serventia, de forma a permitir sua fácil localização.

§2º Considera-se atualizada a certidão que tenha sido expedida nos 30 (trinta) dias úteis anteriores à sua apresentação à serventia onde deva ser aberta a matrícula.

■ A abertura de matrícula poderá ser feita de ofício, pelo oficial de registro, desde que não acarrete despesas para os interessados, nas seguintes hipóteses:

I. para cada lote ou fração ideal que corresponderá a determinada unidade autônoma ou lote, após o registro do loteamento, da incorporação imobiliária, do desmembramento ou da instituição de condomínio edilício;

II. no interesse da organização do serviço.

■ Uma vez aberta a matrícula, não será admitida qualquer averbação à margem da transcrição anterior.

■ É irregular a abertura de matrícula para parte ideal nos casos em que tiver de compreender todo o imóvel.

§1º Será considerada 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 respectivo.

§2º O ônus sobre parte do imóvel deve ser registrado na matrícula do imóvel, sendo incorreta a abertura de matrícula da parte onerada.

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

■ A descrição do imóvel não poderá incluir construção que não conste do registro anterior ou que nele não tenha sido regularmente averbada.

Parágrafo único. Admite-se que seja a averbação da construção realizada logo após a abertura da matrícula, se o registro anterior estiver em outro cartório.

■ Não deve constar da matrícula a indicação de rua ou qualquer outro logradouro público, sem que tal circunstância conste do registro anterior, ainda que ocorra alteração no nome do logradouro, salvo quando a averbação da alteração ocorrer no momento da

abertura da matrícula com a indicação no seu texto de que ela já foi aberta com o logradouro atualizado.

Quando na matrícula constar a inscrição fiscal diferente daquela que consta no título apresentado para registro, a averbação da nova inscrição independará de apresentação de certidão ou guia expedida pelo órgão fiscalizador, podendo ser feita com base nos elementos e dados constantes do título.

Se, por qualquer motivo, não constar, do título e do registro anterior, os elementos indispensáveis à caracterização do imóvel, poderá o proprietário ou interessado, para fins de descrição e especificação na matrícula, solicitar a sua complementação.

Somente em cumprimento de ordem judicial o oficial procederá ao registro ou a averbação de título relativo a imóvel com características ou elementos divergentes daqueles constantes dos assentamentos da respectiva matrícula.

Na abertura da matrícula é dispensável a referência ou remissão anterior aos dados históricos do imóvel, inclusive nos casos de constituição de condomínio edilício, loteamento ou desmembramento, bastando que sejam anotados a data e os dados do registro antecedente da matrícula ou do registro da transcrição ou inscrição.

Na hipótese de averbação de desdobro de imóvel, deve a matrícula originária ser encerrada em seguida, com subsequente abertura de matrículas próprias para cada uma das parcelas resultantes.

O registro de usucapião e de outras aquisições originárias da propriedade deverão seguir o art. 176-A da Lei nº 6.015/1973, observando-se o seguinte:

- I. na abertura de matrícula para registro de título de aquisição originária, será mencionado o número do registro anterior, se houver, devendo neste ser averbado que o destaque, se parcial, ou o encerramento, se total, com a indicação da nova matrícula aberta para a área.
- II. a matrícula a ser registrada a aquisição originária será aberta com base em planta e memorial descritivo do imóvel utilizados na instrução do procedimento administrativo ou judicial que ensejou a aquisição.
- III. nos casos em que a área adquirida for maior do que a constante do registro existente, deve-se proceder a averbação na matrícula aberta com a informação sobre a diferença apurada.

IV. não é óbice registral as divergências entre a descrição do imóvel constante do registro e aquela apresentada pelo requerente.

§5º Aplica-se o disposto neste artigo aos seguintes registros:

- I. imissão provisória na posse, em procedimento de desapropriação;
- II. carta de adjudicação, em procedimento judicial de desapropriação;
- III. escritura pública, termo ou contrato administrativo, em procedimento extrajudicial de desapropriação.
- IV. aquisição de área por usucapião ou por concessão de uso especial para fins de moradia;
- V. sentença judicial de aquisição de imóvel, em procedimento expropriatório de que tratam os §§4º e 5º do art. 1.228 do Código Civil.

■ Nas matrículas relativas a unidades autônomas de condomínios edifícios em planos horizontais, deverá constar o número da unidade, área total, área privativa, área de uso comum e a respectiva fração ideal do terreno, bem como o nome do edifício ou empreendimento imobiliário, dispensados os elementos de confrontações com as demais unidades.

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

### **Subseção II - Do Código Nacional de Matrícula**

■ O Código Nacional de Matrícula – CNM, conforme estabelecido pelos arts. 330 e seguintes do Código Nacional de Normas Extrajudiciais do CNJ, corresponderá a uma numeração única para as matrículas do registro de imóveis, em âmbito nacional, e será constituído de 16 (dezesesseis) dígitos, em 4 (quatro) campos obrigatórios, observada a estrutura CCCCCC.L.NNNNNNN-DD, na forma seguinte:

- I. o primeiro campo (CCCCCC) será constituído de 6 (seis) dígitos e indicará o Código Nacional da Serventia – CNS, atribuído pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ, determinando o ofício de registro de imóveis onde o imóvel está matriculado;

II. o segundo campo (L), separado do primeiro por um ponto, será constituído de 1 (um) dígito e indicará tratar-se de matrícula no Livro 2 – Registro Geral, mediante o algarismo 2, ou de matrícula no Livro n. 3 – Registro Auxiliar, mediante o algarismo 3;

III. o terceiro campo (NNNNNNN) constituído de 7 (sete) dígitos e determinará o número de ordem da matrícula no Livro n. 2 ou no Livro n. 3, na forma do item 1 do inciso II do §1º do art. 176 da Lei nº 6.015/1973; e

IV. o quarto campo (DD), separado do terceiro por um hífen, será constituído de 2 (dois) dígitos verificadores, gerados pela aplicação de algoritmo próprio.

§1º Se o número de ordem da matrícula tratado no item 1 do inciso II do §1º do art. 176 da Lei nº 6.015/1973,) estiver constituído por menos de 7 (sete) dígitos, serão atribuídos zeros à esquerda até que se completem os algarismos necessários para o terceiro campo.

§2º Para a constituição do quarto campo, será aplicado o algoritmo Módulo 97 Base 10, conforme Norma ISO 7064:2003, ou outro que vier a ser definido mediante portaria da Corregedoria Nacional de Justiça. Subseção I Da Inserção Gráfica do Código Nacional de Matrícula.

■ O Código Nacional de Matrícula será inserido à direita, no alto da face do anverso e do verso de cada ficha solta, por meio de impressão, datilografia, aposição de etiqueta, inserção manuscrita ou outro método seguro, a critério do oficial de registro de imóveis.

Parágrafo único. Os oficiais de registro de imóveis, facultativamente, poderão averbar a renumeração das matrículas existentes, ato pelo qual não serão devidos emolumentos.

■ Não poderá ser reutilizado Código Nacional de Matrícula referente à matrícula encerrada, cancelada, anulada ou inexistente, e essa circunstância constará nas informações do Programa Gerador e Validador, em campo próprio.

Parágrafo único. O Programa Gerador e Validador do Código Nacional de Matrícula PGV-CNM, nos termos do art. 333 do Código Nacional de Normas Extrajudiciais do CNJ, será disponibilizado pelo Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, atendendo os critérios estabelecidos no referido Provimento.

■ Nos termos do art. 334 do Código Nacional de Normas Extrajudiciais do CNJ, o acesso dos oficiais de registro de imóveis ao Programa Gerador e Validador será feito mediante certificado digital ICP-Brasil ou comunicação por “Application Programming Interface” – API.

Parágrafo único. Os oficiais de registro de imóveis terão acesso ao PGV-CNM diretamente ou por prepostos designados para esse fim.

■ Nos termos art. 335 do Código Nacional de Normas Extrajudiciais do CNJ, o Programa Gerador e Validador poderá ser consultado por qualquer pessoa, sem custos e independentemente de requisição ou cadastramento prévio, para verificação da:

- I. validade e autenticidade dos Códigos Nacionais de Matrícula; e
- II. situação atual da matrícula, nos termos do §1º do art. 333 do Código Nacional de Normas Extrajudiciais do CNJ.

§1º O Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis adotará todas as medidas necessárias à garantia do desempenho, disponibilidade, uso regular dos sistemas, controle, segurança e proteção de dados.

§2º O Programa Gerador e Validador poderá ser configurado para evitar buscas massivas, baseadas em robôs, e para bloquear o acesso de usuários específicos.

### **Subseção III - Do Prazo para a Implantação do Código Nacional de Matrícula**

■ Para fins de implantação do Código Nacional de Matrícula – CNM, os oficiais de registro de imóveis deverão atender as disposições do art. 13 do Provimento nº 143/2023 do CNJ – mantido pelo art. 342 do Código Nacional de Normas Extrajudiciais do CNJ –, inclusive quanto aos prazos estabelecidos.

§1º A partir da data de implantação do SREI, os oficiais de registro de imóveis devem implantar numeração única para as matrículas que forem abertas e renumerar as matrículas existentes quando do primeiro ato a ser lançado na matrícula ou na hipótese de extração de certidão.

§2º Serão gratuitos o ato de averbação de renumeração das matrículas existentes, bem como a comunicação da abertura de nova matrícula à serventia originária, sendo o caso.

### **Subseção IV - Da Unicidade/Duplicidade de Matrícula**

■ Cada imóvel deverá corresponder a uma única matrícula (o imóvel não pode ser matriculado mais de uma vez), e cada matrícula, a um único imóvel (não é possível que a matrícula se refira a mais de um imóvel), na forma do inciso I do §1º do art. 176 da Lei nº 6.015/1973.

§1º Se o mesmo imóvel for objeto de mais de uma matrícula, o oficial de registro de imóveis oficiará obrigatoriamente ao juiz competente com proposta de bloqueio administrativo de todas as matrículas (§§3º e 4º do art. 214 da Lei nº 6.015/1973), e a abertura de nova matrícula dependerá de retificação, salvo quando se tratar de evidente erro material, em que se constate inexistir distinção na descrição do imóvel, de sua titularidade, ou direitos reais contraditórios, hipótese em que o registrador manterá, desde que não acarrete prejuízo a terceiros, uma única matrícula para o imóvel, encerrando a outra, mediante averbação que indique a constatação de erro evidente de duplicidade e indique o número da matrícula correta do imóvel, comunicando, neste caso, o juízo correccional.

§2º Se o imóvel estiver descrito por partes, em matrículas ou transcrições diversas, nova descrição unificada deverá ser obtida, se necessário, por meio de retificação, ressalvadas as hipóteses em que há regulamentação de tais situações pelas Corregedorias Gerais das Justiças.

§3º Se houver mais de um imóvel na mesma matrícula, serão abertas matrículas próprias para cada um deles, ainda que a relativa descrição, de um ou de todos, não atenda por inteiro aos requisitos de especialidade objetiva ou subjetiva, caso em que o oficial de registro de imóveis também oficiará ao juízo competente com proposta de bloqueio administrativo daquelas que estiverem deficientes, sem amarração mínima que identifique o imóvel.

#### **Subseção V - Da Restauração de Matrícula**

■ O extravio ou danificação que impeça a leitura e o uso, no todo ou em parte, de qualquer livro do serviço extrajudicial de registro deverá ser imediatamente comunicado ao juiz corregedor da serventia.

■ Sendo impossível a verificação da correspondência entre o teor da certidão já expedida e a respectiva matrícula, transcrição ou inscrição mediante consulta do livro em que contido o ato de que essa certidão foi extraída, por encontrar-se o livro (encadernado ou escriturado por meio de fichas), no todo ou em parte, extraviado ou deteriorado de forma a impedir sua leitura, deverá o oficial da unidade do Registro de Imóveis em que expedida a certidão, para a realização de novos registros e novas averbações e para a expedição de novas certidões, promover a prévia restauração da matrícula, transcrição ou inscrição mediante autorização do juiz corregedor competente.

■ A autorização para restauração ou suprimento de matrícula extraviada ou

danificada deverá ser solicitada ao juiz corregedor, a quem se comunicou o extravio ou a danificação, pelo oficial de registro para a restauração, e poderá ser requerida pelos demais interessados.

Parágrafo único. A restauração poderá ter por objeto o todo ou parte do livro ou ficha de matrícula que se encontrar extraviada ou deteriorada, ou registro ou ato notarial específico.

Uma vez autorizada pelo juiz corregedor competente, se for possível à vista dos elementos constantes dos índices, dos arquivos da serventia, das certidões e de outros documentos apresentados pelo oficial de registro, e pelos demais interessados, a restauração do livro ou matrícula extraviados ou danificados será efetuada desde logo pelo oficial de registro

Para a instrução do procedimento de autorização de restauração ou suprimento poderá o juiz corregedor competente requisitar do oficial de registro novas certidões e cópias de livros, assim como cópias de outros documentos arquivados na serventia.

#### **Subseção VI - Da Fusão e Unificação Matrícula**

Quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão das matrículas em uma só, de novo número, encerrando-se as matrículas primitivas, desde que respeitadas eventuais frações ideais.

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

§2º 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.

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

- I. dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores à Lei nº 6.015/1973, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;
- II. dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, anterior ou posterior à Lei nº 6.015/1973, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no inciso anterior e as matrículas serão encerradas.

III. 2 (dois) ou mais imóveis contíguos objetos de imissão provisória na posse registrada em nome da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou de suas entidades delegadas ou contratadas e sua respectiva cessão e promessa de cessão.

Parágrafo único. Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de uma ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o inciso II do art. 233 e o art. 234, da Lei nº 6.015/1973.

■ Sendo requerida a unificação ou a subdivisão de dois ou mais imóveis com registros em diferentes circunscrições de cartórios imobiliários, será promovida a averbação nas respectivas matrículas.

■ No caso de fusão de matrículas ou de unificação de imóveis deverá o registrador proceder à verificação das características, confrontações, localização e individualização de cada um dos imóveis integrantes da unificação ou das matrículas fusionadas, a fim de evitar que, a pretexto de unificação ou fusão, sejam feitas retificações sem a observância dos procedimentos estabelecidos em lei.

■ Nas unificações e desmembramentos de áreas urbanas, são consideradas regulares as descrições que contenham apenas as medidas lineares e a metragem quadrada, mesmo que não sejam declinados ângulos internos e graus do polígono.

■ É obrigatória a unificação, com abertura de uma única matrícula, quando dois ou mais imóveis, lotes ou terrenos forem destinados à instituição de condomínio edilício na forma da legislação vigente e demais regras legais aplicáveis, em especial sob o regime da Lei nº 4.591/1964.

■ No caso de fusão de matrículas de imóveis pertencentes ao mesmo proprietário, por remembramento, o Oficial de Registro Imobiliário deverá:

- I. exigir a planta ou comprovante da aprovação, pelo órgão competente do Município, do projeto de remembramento;
- II. verificar a área, as medidas, as características e confrontações do imóvel resultante da fusão, não podendo realizar a retificação de área sem o procedimento legal próprio.

■ Na fusão ou unificação de imóveis rurais é exigido a apresentação de Certificado

de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, expedido pelo CNIR, acompanhado de planta elaborada por sistema de georreferenciamento, nos termos da Lei nº 10.267/2001 e do Decreto nº 4.449/2002.

■ A fusão de matrículas e os desmembramentos observarão a legislação pertinente à natureza do imóvel, se próprio ou sujeito a regime de aforamento ou enfiteuse, pública ou privada.

■ 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

### **Subseção VII - Do Cancelamento e Encerramento de Matrícula**

■ A matrícula do imóvel, após aberta pelo cartório da jurisdição respectiva, na forma da lei, somente poderá ser cancelada por decisão judicial.

■ A matrícula será encerrada:

- I. quando, em virtude de desmembramento, forem abertas novas matrículas para toda a área primitiva (esgotamento de disponibilidade);
- II. pela fusão, unificação ou remembramento de dois ou mais imóveis;
- III. no caso de constatação de erro evidente na sua abertura, tal como duplicidade de matrícula, desde que não acarrete prejuízo a terceiros ou às partes.

### **Subseção VIII - Do Bloqueio de Matrícula**

■ Se o juiz, na esfera administrativa ou jurisdicional, entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação, poderá determinar de ofício ou a requerimento, a qualquer momento, ainda que sem a oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

■ Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo suspenso até solução do bloqueio (Lei nº 6.015/1973, art. 214, §§3º e 4º), em eventual fila aguardando o cancelamento judicial.

## **Subseção IX - Do Sistema de Fichas Soltas, Do Número de Ordem e Da Abertura de Nova Matrícula**

Os oficiais de registro de imóveis transportarão todas as matrículas escrituradas de forma manuscrita em livros encadernados e todas as matrículas escrituradas mecanicamente em livros desdobrados (art. 6º da Lei nº 6.015/1973) para o sistema de fichas soltas (parágrafo único do art. 173 da Lei nº 6.015/1973), as quais conterão os atos registrares lançados, por rigorosa ordem sequencial, conservando-se as mesmas numerações, com remissão na relativa matrícula originária e respeitados os prazos legais ou regulamentares.

Parágrafo único. A transposição integral de todas as matrículas para fichas soltas, nos termos do art. 14 do Provimento 143/2023 do CNJ – mantido pelo art. 342 do Código Nacional de Normas Extrajudiciais do CNJ –, será feita:

- I. a qualquer tempo, facultativamente;
- II. por ocasião de qualquer registro ou averbação, obrigatoriamente; e
- III. em qualquer hipótese, no prazo máximo de 1 (um) ano, contado da vigência do referido Provimento nº 143/2023 do CNJ.

Não poderão ser abertas matrículas, para imóveis distintos, com uso do mesmo número de ordem, ainda que seguido da aposição de letra ou número (por exemplo: matrícula 1, matrícula 1–A, matrícula 1–B; matrícula 1-1, matrícula 1-2, matrícula 1-3 etc.).

Parágrafo único. Se houver matrículas com o mesmo número de ordem, ainda que seguido da aposição de letra ou de número, as matrículas mais recentes deverão ser encerradas “ex officio”, e para cada imóvel será aberta uma nova, com a data atual, numeração corrente e com remissões recíprocas.

Nos casos dos artigos antecedentes (transposição para o sistema de fichas soltas, abertura de matrícula própria para distintos imóveis matriculados numa única e salto de número de ordem, por ocasião da abertura de nova matrícula), o oficial de registro de imóveis:

- I. poderá transportar todos os atos constantes da matrícula encerrada, ou somente aqueles que estejam válidos e eficazes na data da transposição, mantendo-se rigorosa ordem sequencial dos atos, com remissões recíprocas;

II. na nova matrícula deverá ser consignado como registro anterior, o seguinte: “Matrícula atualizada com base nos atos vigentes na matrícula n, originariamente aberta em .... de .... de ....., que fica saneada nesta data.”

Os arquivos dos dados estruturados, não estruturados e semiestruturados, obtidos por ocasião da digitação de texto de matrícula, serão mantidos na serventia para futuro aproveitamento na implantação da matrícula escriturada em forma digital.

#### **SEÇÃO IV - DA RIGOROSA SEQUÊNCIA DO NÚMERO DE ORDEM**

Havendo salto na numeração sequencial das matrículas, será inserida ficha de matrícula com uma averbação, a qual consignará que deixou de ser aberta matrícula com esse número e que não existe imóvel matriculado.

§1º Se o salto corresponder a vários números sequenciais, também será inserida única ficha de matrícula, caso em que a relativa averbação indicará todos os números omitidos.

§2º Os saltos na numeração sequencial e ininterrupta das matrículas ficarão documentados no cartório, em arquivo físico ou eletrônico, que conterà o relatório do caso e a decisão do oficial de registro de imóveis.

#### **SEÇÃO V - DO LIVRO 3 – REGISTRO AUXILIAR**

O Livro 3 – Registro Auxiliar destina-se ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente aos imóveis matriculados.

Parágrafo único. A forma e os campos obrigatórios da escrituração do Livro 3 – Registro Auxiliar deverão observar as determinações da Lei nº 6.015/1973.

Os registros no Livro 3 – Registro Auxiliar serão realizados de forma resumida, arquivando-se no Registro de Imóveis a via original do instrumento particular e outros títulos apresentados, caso o serviço não disponha de microfilmagem ou processo de digitalização e certificando-se o ato praticado na cópia devolvida à parte.

Serão registrados no Livro 3 – Registro Auxiliar:

I. as cédulas de crédito comercial e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

- II. as convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário, condomínio de lotes e condomínio em multipropriedade;
- III. o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- IV. as convenções antenupciais;
- V. os contratos de penhor rural;
- VI. os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no Livro 2 – Registro Geral.
- VII. O instrumento declaratório de união estável formalizado por escritura pública, instrumento particular registrado em títulos e documentos, ou sentença judicial, desde que dele conste o regime de bens.

§1º Os fatos ou atos jurídicos modificativos ou extintivos e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro no livro 3 serão nele averbados.

§2º Nos casos em que a convenção antenupcial ou anteconvencional já estiver registrada em Registro de Imóveis de outra circunscrição, sem especificação do regime de bens ou com a especificação do regime da comunhão parcial de bens, estiver registrada no Registro Civil das Pessoas Naturais, tais circunstâncias serão objeto de averbação no livro 2, dispensado novo registro no livro 3; a não ser que a parte expressamente requeira novo registro no Livro 3 ou ignore em qual serventia está registrado o pacto antenupcial.

§3º Havendo especificação de regime de bens por meio de pacto convencional na união estável, far-se-á o registro no livro 3 à vista do instrumento ou da certidão do registro da união estável expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais ou da escritura pública de reconhecimento de união estável, ou ainda do termo de união estável confeccionado no próprio Registro Civil, com ou sem registro no Livro E do RCPN.

■ O Livro 3 – Registro Auxiliar será escriturado no sistema de fichas ou programa informatizado, e o seu arquivamento será feito segundo a ordem numérica dos próprios registros.

## **SEÇÃO VI - DO LIVRO 4 – INDICADOR REAL**

■ O Livro 4 – Indicador Real constitui o repositório de todos os imóveis registrados

nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias e será feito por sistema de banco de dados.

Enquanto não for utilizado sistema de banco de dados as fichas serão arquivadas conforme os municípios, distritos, subdistritos e logradouros em que se situem os imóveis a que correspondem, por ordem rigorosamente alfabética.

O Livro 4 – Indicador Real deverá ser escriturado de forma a identificar os imóveis por suas denominações e características, organizado pelo nome das ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e pelos nomes identificadores da sua situação, quando rurais, de modo que facilite a busca.

A serventia que utilizar o sistema de fichas, quando houver mudança do nome do logradouro ou de numeração do imóvel, deverá abrir nova ficha com a informação atualizada, dela constando referência recíproca da situação anterior, sendo que:

- I. na ficha anterior também será feita referência recíproca da situação atual, para possibilitar a correta e ágil identificação do imóvel;
- II. as novas ocorrências serão anotadas apenas na nova ficha.

Parágrafo único. Idêntico procedimento ao previsto no caput deste artigo deverá ser adotado quando o imóvel passar a ter seu cadastramento imobiliário municipal vinculado a outro logradouro preexistente.

Os programas informatizados dos Ofícios de Registro Imobiliário devem assegurar que o programa de processamento de dados utilizado realize a mesma rotina de identificação recíproca dos imóveis que venham a ser alterados por mudança de nome do logradouro ou de numeração.

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

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 n. 4. Se forem utilizadas fichas, será aberta outra e conservada a anterior, com remissões recíprocas.

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

§1º Dentre os elementos recomendados, devem figurar aqueles atinentes a acidentes geográficos conhecidos e mencionados nas respectivas matrículas.

§2º Cada elemento de identificação utilizado deve ensejar uma indicação.

■ 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.

■ A forma e os campos obrigatórios da escrituração do Livro 4 – Indicador Real deverão observar as determinações da Lei nº 6.015/1973.

## **SEÇÃO VII - DO LIVRO 5 – INDICADOR PESSOAL**

■ O Livro 5 – Indicador Pessoal, organizado alfabeticamente por prenome ou sobrenome, é o repositório dos nomes de todas as pessoas, físicas ou jurídicas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem, com relevância jurídica, a critério do oficial, nos demais livros do Registro Imobiliário, fazendo-se referência ao respectivo número de ordem.

■ A escrituração do Livro 5 – Indicador Pessoal deve ser realizado através de fichas ou registros informatizados em programa ou aplicativo próprio, organizados na estrita ordem alfabética de prenomes ou sobrenomes com todas as letras do alfabeto latino.

§1º Os Registros de Imóveis deverão adotar, para auxiliar e facilitar as buscas, um livro-índice ou fichas em ordem alfabética, ou rotina de pesquisa ou busca através do sistema informatizado.

§2º As serventias que não possuam sistema ou programa informatizado de registro poderão, excepcionalmente, por autorização da Corregedoria Geral da Justiça, utilizar os fichários manuais ou mecânicos existentes.

§3º A forma e os campos obrigatórios da escrituração do Livro 5 – Indicador Pessoal deverão observar as determinações da Lei nº 6.015/1973.

■ Para facilitar as buscas, deverá constar nos registros e remissões do Livro 5 – Indicador Pessoal, ao lado do nome do interessado, o número de inscrição no Cadastro de pessoas Físicas (CPF), ou, à falta deste, no Registro Geral da cédula de identidade, quando se tratar de pessoa física, ou o número de inscrição no Cadastro Nacional de pessoas Jurídicas (CNPJ), quando pessoa jurídica.

§1º Sempre que houver alteração no nome da pessoa, deve ser aberta nova ficha com o novo nome adotado, fazendo-se remissão ao nome antigo, cuja indicação será mantida.

§2º Se alguma das partes for casada, ou conviver em regime de união estável, assim declarado ou juridicamente reconhecido, será lançado no Livro 5 – Indicador Pessoal o nome do respectivo cônjuge ou convivente.

§3º 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.

§4º. Na hipótese de impossibilidade de se agregar pelo menos um dos elementos de identificação previstos no “caput” deste artigo, deverão ser arquivados na serventia documentos que justifiquem tal circunstância.

§5º A responsabilidade por erro ou omissão do fichário a que der causa será atribuída ao oficial delegatário do Registro Imobiliário, independentemente de ter sido, sob sua delegação, confeccionado o referido fichário.

É obrigatório o lançamento, no Livro 5 – Indicador Pessoal ou a organização de fichário, com criação de procedimento ou rotina no programa informatizado, de controle de tramitação simultânea de títulos contraditórios ou excludentes de direitos sobre um mesmo imóvel.

## **SEÇÃO VIII - DOS LIVROS ESPECIAIS**

### **Subseção I - Do Livro de Exame e Cálculo**

No Livro de Recepção de títulos, escriturado em meio físico ou em eletronicamente, serão lançados apenas os títulos apresentados para exame e cálculo dos respectivos emolumentos, com base no disposto no art. 12, parágrafo único, da Lei nº 6.015/1973, e que não gozam dos efeitos da prioridade.

§1º 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, podendo a serventia fornecer o requerimento para preenchimento de claros.

§2º Quando a apresentação de títulos for exclusivamente para exame e cálculo, os emolumentos devidos serão os correspondentes ao valor do exame e cálculo, ficando vedada a cobrança de emolumentos pelos atos registrais futuros.

§3º É vedado lançar no Livro 1 – Protocolo e prenotar títulos apresentados, exclusivamente, por pedido do interessado, para exame e cálculo, onde declare ter ciência de que a apresentação do título na forma escolhida não implica prioridade e preferência dos direitos.

■ O Livro de Recepção de Títulos para exame e cálculo conterá colunas ou campos com, ao menos, os seguintes elementos:

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

■ Deverá ser fornecido ao apresentante recibo-protocolo de todos os documentos ingressados para exame e cálculo, contendo numeração de ordem idêntica à lançada no Livro de Recepção de Títulos que, necessariamente, será anotada, ainda que por cópia do mencionado recibo, nos títulos em tramitação, salvo os títulos que forem encaminhados por meio da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis, os quais terão regramento próprio.

■ Parágrafo único. O recibo-protocolo de títulos ingressados na serventia apenas para exame e cálculo deverá conter a natureza do título, o nome do apresentante, a data em que foi expedido, a data prevista para devolução, a expressa advertência de que não implica prioridade prevista no art. 186, da Lei nº 6.015/1973, o número do protocolo ou a senha, e o endereço eletrônico para acompanhamento do procedimento registral pela internet.

■ Nos títulos apresentados para exames e cálculos dos emolumentos, deverá o Registrador proceder ao exame exaustivo do título e do cálculo integral dos emolumentos, expedindo nota, de forma clara e objetiva, devidamente datada e assinada pelo preposto responsável.

■ A qualificação dos títulos apresentados para exame e cálculo deve abranger completamente a situação examinada, em todos os seus aspectos relevantes para a prática do ato, complementação ou seu indeferimento, permitindo a certeza

correspondente à aptidão registrária (Título apto), ou, a indicação integral das deficiências para a inscrição registral e o modo de suprimento (Título não apto), ou a negação de acesso do registro (Título não apto). Se qualquer dessas informações for prejudicada pela falta de documentos entre os apresentados, a circunstância deverá ser expressamente mencionada.

Quando o Livro de Recepção de Títulos for escriturado por sistema informatizado, com impressão do termo de encerramento diário e não houver possibilidade de lançamento do resultado da qualificação na coluna da própria (Título apto ou Título não apto), seu lançamento será feito no termo de encerramento do dia em que for praticado, mediante remissão da data para facilitar sua localização.

A devolução do título ao apresentante com a competente nota do exame e cálculo deverá ficar documentada em cartório, mediante recibo, salvo nos casos de títulos que tramitaram eletronicamente por meio da Central Registradores de Imóveis.

Após a devolução do título ao apresentante poderão o requerimento e o recibo de entrega permanecer somente em microfilme ou armazenado em mídia digital.

## **Subseção II - Do Livro de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro**

Art. O Livro de Registro de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro servirá para o cadastro especial das aquisições de terras rurais por pessoas físicas (residentes no país) e jurídicas estrangeiras, e deverá conter:

- I. menção do documento de identidade da parte contratante e da prova de residência no território nacional, ou, se pessoa jurídica estrangeira ou a ela equiparada, os documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para funcionar no Brasil;
- II. memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações;
- III. transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso; e
- IV. Menção ao número e a data do registro no Livro 2.

§1º A escrituração do Livro de Registro de Aquisição de Imóveis não dispensa a correspondente no Livro n. 2.

§2º Este livro poderá ser escriturado pelo sistema de fichas ou de banco de dados relacional, desde que adotados os mesmos elementos de autenticidade das matrículas e de segurança da base de dados.

■ O registrador deverá manter controle atualizado quanto à dimensão das áreas adquiridas por pessoas estrangeiras, e destas, a dimensão dos da mesma nacionalidade, visando cumprir as restrições impostas pela Lei nº 5.709/1971, regulamentada pelo Decreto nº 74.965/1974.

### **Subseção III - Do Livro de Controle do Registro das Indisponibilidades**

■ Os delegados do serviço de Registro de Imóveis deverão manter registro em base de dados informatizada destinada ao controle das indisponibilidades de bens comunicadas pela Corregedoria Geral da Justiça e por autoridades judiciais e administrativas que detenham essa competência legal.

Parágrafo único. As comunicações e o controle referidos no caput deste artigo serão realizados eletronicamente por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), instituída por meio do Provimento da Corregedoria Nacional de Justiça nº 39/2014 – conservado pelo Código Nacional de Normas Extrajudiciais do CNJ, nos termos do art. 320.

■ Os registros, os atos registrais e demais procedimentos das indisponibilidades no âmbito dos Registros de Imóveis deverá seguir as regras do **Capítulo XXI, Seção XIV**, deste Código de Normas.

### **SEÇÃO IX - DOS CLASSIFICADORES**

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

- a) decisões do Conselho Superior da Magistratura;
- b) atos normativos do Conselho da Magistratura, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Piauí 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) ordens judiciais e administrativas que determinem indisponibilidades de bens;
- 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;
- k) recibos e cópias das comunicações às Prefeituras Municipais dos registros translativos de propriedade;
- l) recibos e cópias das comunicações ao órgão da Receita Federal das operações imobiliárias realizadas;
- m) leis e decretos municipais relativos à denominação de logradouros públicos e de suas alterações;
- n) recomendações da Corregedoria Geral da Justiça feitas aos Tabelionatos de Notas e do Registro de Imóveis do Estado do Piauí, 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;
- o) notas de devolução;
- p) 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;
- q) comunicações recebidas do INCRA relativas aos atos descritos na alínea anterior;
- r) memoriais descritivos de imóveis rurais certificados pelo INCRA.

Os classificadores acima referidos, exceto os das alíneas, "c", "d", "e", "f", e "r" podem ser substituídos por arquivos eletrônicos, com índices.

As cópias de cédulas de crédito rural, industrial, à exportação e comercial

deverão ser arquivadas em ordem cronológica e separadamente, conforme a sua natureza.

§1º No verso de cada via, certificar-se-á o ato praticado.

§2º Formando grupos de 200 (duzentas) folhas por volume, todas numeradas e rubricadas, as cédulas serão encadernadas, lavrando-se termos de abertura e encerramento.

§3º Ficam dispensados do arquivamento das cédulas, na forma referida, os cartórios que adotem sistema autorizado de microfilmagem ou digitalização dos documentos. Nesta hipótese, deverão ser microfilmados ou digitalizados todos os documentos apresentados com as cédulas, sendo obrigatória a manutenção, em cartório, de aparelho leitor de microfilme ou leitorcopiador.

Os livros existentes, formados de acordo com o sistema previsto neste capítulo também poderão ser microfilmados, ou digitalizados na forma autorizada, e inutilizados por processo de trituração ou fragmentação de papel.

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

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 ofício no setor.

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

§2º As comunicações poderão ser substituídas por xerocópias das matrículas.

§3º Em qualquer hipótese, as despesas correspondentes ficarão a cargo das Prefeituras interessadas.

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.

As cópias das comunicações ao INCRA e à Corregedoria Geral da Justiça relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros e as cópias e recibos das comunicações às Prefeituras Municipais dos negócios imobiliários deverão ser

arquivados em ordem cronológica.

As ordens judiciais e administrativas que determinem indisponibilidades serão arquivadas em ordem cronológica, dispensado o arquivamento se forem microfilmadas, de conformidade com a Lei nº 5.433, de 8 de maio de 1.968, ou armazenadas em mídia digital, na forma prevista no art. 38, da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, ou importadas em arquivo formato XML.

O oficial comunicará as operações imobiliárias registradas à Secretaria da Receita Federal do Brasil, mediante preenchimento e envio da respectiva Declaração sobre Operação Imobiliária (DOI), de conformidade com as instruções normativas vigentes.

Parágrafo único. Os respectivos Recibos de Entrega de Declaração serão arquivados em papel ou formato eletrônico.

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, para cumprir o disposto no art. 167, II, 13, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Parágrafo único. Fica dispensado o arquivamento, para as serventias que procedem à prévia consulta no Portal do Extrajudicial.

## **CAPÍTULO IV - DAS PESSOAS**

### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES COMUNS**

O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa com a simples apresentação do título, incumbindo ao apresentante ou requerente as despesas respectivas.

§1º O apresentante do título ou do requerimento de averbação poderá ser qualquer pessoa capaz

§2º Nos atos a título gratuito (doações), o registro pode também ser promovido pelo transferente (doador), acompanhado da prova de aceitação do beneficiário, no próprio título ou em documento autônomo.

§3º O registro do penhor rural independe do consentimento do credor hipotecário.

Os títulos apresentados para registro devem conter a perfeita identificação e

qualificação das pessoas, físicas ou jurídicas, nele referidas, em atendimento ao princípio da especialidade subjetiva.

■ São considerados, para fins de escrituração na matrícula, credores e devedores, respectivamente:

- I. nas servidões, o dono do prédio dominante, como credor, e o dono do prédio serviente, como devedor;
- II. no uso, o usuário, como credor, e o proprietário, como devedor;
- III. na habitação, o habitante, como credor, e o proprietário como devedor;
- IV. na anticrese, o mutuante, como credor, e o mutuário, como devedor;
- V. no usufruto, o usufrutuário, como credor, e o nu-proprietário, como devedor;
- VI. na enfiteuse, o senhorio, como credor, e o enfiteuta, como devedor;
- VII. na constituição de renda, o beneficiário, como credor, e o rendeiro censuário, como devedor;
- VIII. na locação, o locatário, como credor, e o locador, como devedor;
- IX. nas promessas de compra e venda, o compromissário comprador, como credor, e o promitente vendedor, como devedor;
- X. nas penhoras e ações, o autor, como credor, e o réu, como devedor;
- XI. nas cessões de direitos, o cessionário, como credor, e o cedente, como devedor;
- XII. nas promessas de cessão de direitos, o promitente cessionário, como credor, e o promitente cedente, como devedor.

■ Na matrícula constará a qualificação pessoal das partes, na forma prevista pela Lei nº 6.015/1973 e neste Código de Normas, exceto quando se tratar:

- I. de títulos lavrados ou homologados na vigência anterior à Lei nº 6.015/1973, na forma do Decreto nº 4.857/1939, que ficam submetidos ao disposto naquele diploma;
- II. de títulos lavrados na vigência da Lei nº 6.015/1973, mas efetivando compromisso firmado antes dela, nos casos em que a parte se tenha feito representar por procurador constituído à época do compromisso.

■ A qualificação da pessoa física compreende:

- I. o nome completo;
- II. a nacionalidade;
- III. o estado civil e, em sendo casado, o nome do cônjuge, sua qualificação, regime de bens e registro do pacto antenupcial, quando for o caso;
- IV. a profissão;
- V. o domicílio e a residência;
- VI. o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Receita Federal – CPF ou do Registro Geral da cédula de identidade – RG, ou à falta deste, sua filiação.

§1º O número do CPF é obrigatório para o registro dos atos de transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, dos quais o Notário ou o Registrador de Imóveis devam expedir a Declaração sobre Operação Imobiliária – DOI. • Instrução Normativa nº 1.112/2010-RFB.

§2º É obrigatória a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF das pessoas físicas estrangeiras, ainda que residentes no exterior, quando titularem bens e direitos sujeitos a registro público, inclusive imóveis.

§3º No caso de menor de idade, além da filiação e data de nascimento, é obrigatório o lançamento do número de inscrição no Cadastro das pessoas Físicas (CPF) do Ministério da Fazenda, ou se não estiver inscrito, o número de inscrição do pai ou responsável.

§4º Havendo pacto antenupcial deverá ser mencionado o número de seu registro no Livro 3 – Registro Auxiliar, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

§5º É dispensável a anuência do cônjuge no título sujeito a registro quando casado pelo regime da separação total convencional de bens, ainda que o casamento tenha sido celebrado anteriormente à vigência do Código Civil de 2002.

■ A qualificação da pessoa jurídica compreende:

- I. o nome completo, admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente;
- II. a nacionalidade;
- III. o domicílio;
- IV. a sede social;

V. o número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ da Receita Federal.

§1º É obrigatória a inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ da pessoa jurídica domiciliada no exterior que adquirir imóvel sujeito a registro imobiliário.

§2º A representação da pessoa jurídica ou de seu procurador deverá ser demonstrada por meio do contrato social ou do estatuto e suas últimas alterações, com ata de eleição dos seus dirigentes ou administradores, se for o caso, e certidão atualizada, expedida pela Junta Comercial ou Cartório de Registro Civil das pessoas Jurídicas.

§3º Na hipótese de o imóvel ser adquirido com recursos e em nome de empresa individual, sem personalidade jurídica, equiparada pela legislação tributária, apenas para fins fiscais, às pessoas jurídicas, além dos requisitos constantes neste artigo, a matrícula deverá fazer menção aos dados de qualificação do empresário, do modo como exigido para a qualificação das pessoas físicas.

■ A pessoa jurídica de direito público deverá ser qualificada do seguinte modo:

I. o nome do ente federativo da administração direta ou a denominação da entidade da administração indireta autárquica ou fundacional;

II. o município de domicílio da sua sede;

III. número de inscrição do Cadastro Nacional de pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda.

§1º A representação da pessoa jurídica de direito público deverá constar de ato ou portaria de nomeação ou designação, publicado no Diário Oficial ou Diário Eletrônico, expedida pela autoridade competente.

§2º Para os efeitos registrares, o proprietário do imóvel de ente federativo da administração direta, como a união, Estados ou Municípios, será registrado em nome do próprio ente, ainda que seu uso ou destinação venha a ser afetado a um determinado órgão do poder, como o Executivo, Legislativo ou Judiciário ou, ainda, aos órgãos como o Ministério Público ou o Tribunal de Contas

■ Não constando do título, da certidão ou do registro anterior, por qualquer motivo, os elementos indispensáveis à identificação das pessoas, poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais.

Parágrafo único. Havendo necessidade de produção de outras provas, a inserção dos elementos identificadores das pessoas será feita mediante retificação do título ou por despacho judicial.

## **CAPÍTULO V - DOS TÍTULOS**

### **SEÇÃO I - DOS TÍTULOS EM GERAL**

■ Somente serão admitidos a registro os seguintes títulos:

- I. escrituras públicas lavradas em tabelionato de Notas;
- II. escrituras públicas lavradas em consulados brasileiros no exterior;
- III. contratos ou atos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e pelas testemunhas, com as firmas reconhecidas;
- IV. sentenças proferidas por tribunais estrangeiros, após homologação pelo Superior Tribunal de Justiça;
- V. documentos constituídos em países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados pelas Embaixadas ou órgãos consulares, traduzidos, na forma da lei, por tradutores oficiais e registrados no cartório de títulos e documentos, sendo dispensada a legalização no caso de documentos produzidos em conformidade com a Convenção sobre a Eliminação da Exigência de Legalização de Documentos Públicos Estrangeiros, promulgada pelo Decreto nº 8.660/2016;
- VI. cartas de sentenças, formais de partilhas, certidões e mandados extraídos de autos de processo judicial e de usucapião;
- VII. cartas de arrematação e adjudicação de imóveis em leilões públicos expedidas por autoridades judiciais;
- VIII. contratos ou termos administrativos, assinados com a união, Estados e Municípios, no âmbito de programas de regularização fundiária, dispensado o reconhecimento de firma;
- IX. atos ou termos administrativos originários do poder público para instituição de reserva legal, servidão ambiental, de destaque de imóvel de gleba pública originária, de título de doação ou de concessão de direito real de uso, e auto de demarcação urbanística nos termos da Lei nº 13.465/2017;

- X. títulos arbitrais em consonância com a Lei de Arbitragem nº 9.307/1996;
- XI. contratos ou termos administrativos, assinados com os legitimados a se que refere o art. 3º do Decreto-Lei nº 3.365/1941 (Lei de Desapropriação), no âmbito das desapropriações extrajudiciais;
- XII. outros documentos públicos previstos em lei, emanados de autoridades da Administração Pública;
- XIII. termo declaratório de união estável lavrado no RCPN com ou sem registro no Livro 2;
- XIV. contrato de administração fiduciária de garantias (Lei nº 14.711/2023).
- XV. outros documentos a que a lei expressamente determinar registrabilidade.

§1º O registrador exigirá que, dos títulos judiciais e extrajudiciais, públicos ou particulares, destinados à matrícula, registro ou averbação, constem todos os requisitos e elementos previstos nos Capítulos II e IV do presente título deste Código de Normas, bem como os da Lei nº 6.015/1973.

§2º É dispensado o reconhecimento de firma das partes quando relativos a atos praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, ou quando decorrente de expressa previsão legal.

§3º Fica dispensada a apresentação dos títulos previstos no “caput” deste artigo quando se tratar de registro do projeto de regularização fundiária e da constituição de direito real, sendo o ente público promotor da regularização fundiária urbana responsável pelo fornecimento das informações necessárias ao registro, ficando dispensada a apresentação de título individualizado, nos termos da legislação específica.

§4º. Quando for requerida a prática de ato com base em título físico ou eletrônico que tenha sido registrado, digitalizado ou armazenado, inclusive em outra serventia, será dispensada a reapresentação e bastará referência a ele, quando registrado na mesma serventia, ou a apresentação, pelo interessado, de certidão quando registrado em serventia diversa.

§5º Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso VIII do caput poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no

momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido ao escritório de registro de imóveis.

■ Cuidando-se de documento particular, somente se fará o registro mediante a apresentação do original.

■ O documento público poderá ser registrado por meio de cópia autenticada, por pessoa investida na função e com poderes expressos.

§1º As cópias de atos judiciais, conferidas pelo chefe de serventia, considerar-se-ão válidas e eficazes, para efeito de registro.

§2º Os microfilmes de documentos particulares e públicos, e as certidões, traslados e cópias fotográficas, obtidos diretamente dos filmes, serão considerados originais para fins de registro, obedecidas as normas legais regradoras da matéria.

§3º Poderão ser registrados, independentemente de devolução ao apresentante para complementação ou retificação, os títulos levados a registro com eventuais omissões de elementos determinados pela Lei nº 6.015/1973, se a lei não os exigia à época do negócio jurídico e de sua produção, bem como nos casos previstos no artigo 213, II, § 13, da mesma lei (ausência de dúvida quanto à identificação do imóvel).

## **SEÇÃO II - DO TÍTULO POR EXTRATO ELETRÔNICO**

■ O extrato estruturado é título hábil para fins do Registro de Imóveis e será encaminhado aos serviços pelas plataformas do SREI, dispensadas a apresentação da imagem, do contrato padrão ou de suas cláusulas textuais.

§1º São dados estruturados, para os efeitos deste artigo, aqueles organizados e representados por estrutura rígida, previamente planejada para seu armazenamento e recuperação em banco de dados eletrônico.

■ Os documentos que acompanharem o extrato serão apresentados em formato nato digital, e, caso sejam digitalizados, observarão o formato PDF com assinatura digital qualificada ou notariada.

§1º No momento da apresentação eletrônica do extrato para registro, o apresentante poderá solicitar o arquivamento conjunto da cópia integral do instrumento contratual que lhe deu origem, em formato PDF/A e assinado com certificado Digital ICP-Brasil ou e-Not Assina, vedada a exigência pelo oficial de registro.

§2º Na hipótese anterior, os atos registrares serão realizados somente com base no extrato, sendo do apresentante a responsabilidade civil e criminal por sua fiel correspondência com o instrumento particular que lhe deu origem.

§3º Não serão objeto de qualificação registral cláusulas ou condições não constantes das informações do extrato eletrônico.

■ A formalização da manifestação da vontade das partes, na forma da lei, é responsabilidade da instituição que subscreve o extrato, incumbindo ao oficial apenas verificar a integridade, autenticidade e procedência dos dados transmitidos.

■ O extrato estruturado dos títulos referidos no artigo 221 da Lei nº 6.015/1973 será prenotado no livro 1 – protocolo, independentemente da apresentação de documentos físicos ou cópias digitalizadas, e substituirá o título, desde que assinado digitalmente:

- I. pelo tabelião de notas, no caso do traslado ou certidão de escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;
- II. por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias securitadoras autorizadas a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, as companhias de habitação integrantes da administração pública e entidades administradoras de consórcios constituídas na forma da Lei nº 11.795/2008, em suas operações ativas com garantia imobiliária, no caso do instrumento particular com força de escritura pública;
- III. pelos entes federativos, no caso do contrato ou termo administrativo assinado no âmbito de programas de alienação de imóveis e de regularização fundiária;
- IV. pelos entes federativos, no caso da certidão de regularização fundiária (CRF);
- V. por instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer a atividade de escrituração, de registro ou de depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, no caso do título decorrente de operação de crédito realizada por produtor rural, no âmbito da Lei nº 13.986/2020;
- VI. outras pessoas físicas ou jurídicas, desde que autorizadas por lei ou pelas normas de serviço extrajudicial do Estado do Piauí.

§1º O extrato será recepcionado e processado sob uma única prenotação, ainda que tenha por objeto diversos imóveis, incluindo seus documentos e certidões anexos necessários para a prática do ato de registro e averbações conexas, tais como o termo de liberação da garantia e pacto antenupcial.

§2º O encaminhamento de títulos para mero exame e cálculo dos emolumentos ocorrerá na forma ordinária de apresentação física do documento diretamente na serventia pelo SREI.

■ No caso de extratos eletrônicos para registro ou averbação de atos e negócios jurídicos relativos a bens imóveis, ficará dispensada a atualização prévia da matrícula quanto aos dados objetivos ou subjetivos previstos no art. 176 da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos), exceto dos dados imprescindíveis para comprovar a subsunção do objeto e das partes aos dados constantes do título apresentado, ressalvado o seguinte:

- I. não poderá ser criada nova matrícula por fusão ou desmembramento sem observância da especialidade objetiva e subjetiva; e
- II. subordinar-se-á a dispensa de atualização à correspondência dos dados descritivos do imóvel e dos titulares entre o título e a matrícula.

§1º Será dispensada, no âmbito do Registro de Imóveis, a apresentação da escritura de pacto antenupcial, desde que os dados de seu registro e o regime de bens sejam indicados no extrato eletrônico de que trata o caput deste artigo, com a informação sobre a existência ou não de cláusulas especiais.

§2º O instrumento contratual a que se refere o inciso II do §1º deste artigo será apresentado por meio de documento eletrônico ou digitalizado, nos termos do inciso VIII do caput do art. 3º da Lei nº 14.382/2022, acompanhado de declaração, assinada

§3º Não constará do extrato a indicação do título e do modo de aquisição do imóvel, sendo suficiente a referência à matrícula ou transcrição e ao serviço.

§4º No extrato não haverá menção às eventuais testemunhas que eventualmente figurarem nos contratos privados ou administrativos.

§5º É dispensável a indicação no extrato da fração ideal de terreno relativa a imóveis decorrentes de incorporação imobiliária ou condomínio especial, ainda que já matriculados individualmente, com ou sem averbação de construção, bastando que

sejam identificados com sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, estado, número da unidade e bloco, se for o caso, ou do lote e quadra.

### **SEÇÃO III - DOS TÍTULOS POR ESCRITURA PÚBLICA**

■ Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, aplicando-se o referido valor, ainda que a aquisição seja de fração ideal.

§1º São exemplos de atos e negócios jurídicos que requerem formalização por escritura pública:

- I. a permuta de terreno por área construída nos contratos de incorporação imobiliária, regidos pela Lei nº 4.591/1964;
- II. o retorno dos imóveis integralizados ao capital da sociedade empresária para o patrimônio do sócio ou acionista;
- III. a arrematação ou adjudicação de imóveis em leilão ou praça realizada sob a modalidade extrajudicial, em que não exista disposição legal dispensando a celebração por instrumento público;
- IV. a alienação de imóveis rurais a pessoa estrangeira, física ou jurídica, por força do disposto no art. 8º, da Lei nº 5.709/1997;
- V. a compra e venda, quando parte ou a totalidade do pagamento do preço seja decorrente de saldo da conta do adquirente no Fundo de Garantia por tempo de Serviço – FGTS, desde que não exista parcela de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH, regulada pela Lei nº 4.380/1964 ou pelo Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI nos termos da Lei nº 9.514/1997.
- VI. A constituição de superfície urbana ou rural sobre o imóvel, independentemente do valor do bem;
- VII. A constituição de renda sobre imóvel, independentemente do valor do bem.

§1º As escrituras públicas atenderão aos requisitos previstos neste Código.

§2º A consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) será obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei, devendo constar na

finalização das escrituras públicas imobiliárias o Código de consulta da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens.

#### **SEÇÃO IV - DOS TÍTULOS POR INSTRUMENTO PARTICULAR**

Podem ser admitidos a registro títulos formalizados por instrumento particular:

- I. atos ou negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis com valor fiscal e declarado igual ou inferior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País;
- II. os instrumentos particulares de promessa de compra e venda, cessão ou promessa de cessão;
- III. os contratos que tiverem como parte as entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, nos termos do art. 61, §5º, da Lei nº 4.380/1964;
- IV. os memoriais de especificação da incorporação de que trata o art. 32 da Lei nº 4.591/1964;
- V. as convenções condominiais;
- VI. as cartas de arrematação extraídas de processo de leilão em execução hipotecária extrajudicial, a teor do art. 37, do Decreto-Lei nº 70/1966;
- VII. as cédulas de crédito industrial, de crédito à exportação e de crédito comercial referidas no art. 29 do Decreto-Lei nº 413/1969, na Lei nº 6.313/1975 e na Lei nº 6.840/1980;
- VIII. as cédulas de crédito bancário reguladas na Lei nº 10.931/2004;
- IX. as cédulas hipotecárias sujeitas a averbação à margem da matrícula correspondente, de acordo com os artigos 13 e 26 do Decreto-Lei nº 70/1966;
- X. os instrumentos de caução e de cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis, regulados no Decreto-Lei nº 70/1966;
- XI. os contratos de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil e de cessão de crédito com garantia real, regulados pelo art. 38 da Lei nº 9.514/1997, com a redação da Lei nº 10.931/2004;
- XII. os contratos de compra e venda de imóvel através de sistema de consórcio de bens, conforme previsto no art. 45, parágrafo único, da Lei nº 11.795/2008;

XIII. as cédulas de crédito imobiliário – CCI, para averbação na matrícula correspondente, de acordo com o art. 18, §5º, da Lei nº 10.931/2004;

XIV. os termos de securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário conforme previsto no art. 23, da Lei nº 10.931/2004;

XV. o termo ou documento de constituição de patrimônio de afetação, referido no art. 31-b, da Lei nº 4.591/1964, e art. 18-A da Lei nº 6.766/1979;

XVI. os contratos particulares de locação de imóvel, para fins de vigência do tempo contratado, em caso de alienação, nos termos do art. 8º, ou de adjudicação, independente do direito de preferência previsto no art. 33, ambos da Lei nº 8.245/1991;

XVII. os títulos de constituição e contratos de penhor industrial, mercantil, rural e pecuário, ou penhor de máquinas, equipamentos, animais e produtos industrializados, nos termos do previsto nos artigos 1.438, 1.447 e 1.448 do Código Civil;

XVIII. as atas de assembleias gerais registradas na Registro Público de Empresa Mercantil ou certidão dos atos constitutivos de companhia, emitida pelo Registro do Comércio em que foram arquivados, contendo a descrição dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação do capital social por incorporação ou conferência nas sociedades empresárias;

XIX. as certidões emitidas pelo Registro do Comércio da incorporação, fusão ou cisão, referentes aos efeitos da sucessão, decorrente da operação, nos bens, direitos e obrigações das sociedades empresariais;

XX. as certidões dos atos de constituição e de alteração de sociedades empresárias, emitidas pela Junta Comercial, que será o documento hábil para a transferência dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou aumento do capital social, nos termos do art. 64, da Lei nº 8.934/1994.

Os instrumentos particulares, quando relativos a atos praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, dispensam as testemunhas e o reconhecimento de firma.

No caso de título celebrado por instrumento particular, somente se fará o registro mediante a apresentação do documento original.

Nos instrumentos particulares formalizados por força de autorização judicial, esta

deverá ser apresentada em via original.

■ O título de natureza particular apresentado terá uma via arquivada no cartório, podendo, se adotado o sistema de arquivamento por meio eletrônico, ser devolvido ao interessado mediante recibo.

■ O instrumento particular firmado por pessoa jurídica ou procurador de pessoa natural, somente será admitido a registro mediante prova da representação legal do signatário.

Parágrafo único. A procuração ou mandato terá a mesma forma exigida para o ato ou negócio jurídico a ser praticado.

■ Não será admitido o registro ou averbação de instrumento particular se um dos interessados:

- I. não puder ou não souber escrever;
- II. não souber a língua nacional;
- III. necessitar de representante a rogo.

■ O instrumento particular, para ter força de escritura pública, deverá obedecer aos requisitos de conteúdo do art. 215, §1º e incisos do Código Civil, dele devendo constar, em especial:

- I. para as pessoas físicas, o nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes, testemunhas e demais comparecentes, com a indicação do regime de bens do casamento e o nome do outro cônjuge, número de inscrição no Cadastro de pessoas Físicas (CPF) e, sempre que possível, o número das cédulas de identidade no Registro Geral (RG).
- II. para as pessoas jurídicas, o nome empresarial, o município da sede, número de inscrição no Cadastro Nacional de pessoas Jurídicas (CNPJ) e o nome e qualificação completa dos seus
- III. diretores, administradores, representantes legais e procuradores, com os mesmos requisitos para a identificação das pessoas físicas, previsto no inciso anterior;
- IV. a descrição precisa e detalhada do imóvel, de acordo com o constante na respectiva matrícula, em respeito ao princípio da especialidade objetiva;

- V. declaração facultativa dos vendedores, alienantes ou garantidores, sob as penas da lei, da plena e integral disponibilidade sobre o imóvel objeto do negócio jurídico;
- VI. o valor declarado do negócio jurídico e as condições de pagamento, com os instrumentos e cláusulas de garantia real, se houver;
- VII. ser instruído, quando for o caso, com os processos administrativos de recolhimento do imposto de transmissão incidente e do original laudêmio e da certidão de transferência do aforamento, no caso de terreno de Marinha;
- VIII. assinatura das partes e dos demais comparecentes;
- IX. a presença de 2 (duas) testemunhas do ato, qualificadas com o número do CPF, quando for o caso;
- X. a data e o local de sua celebração.

## **SEÇÃO V - DOS TÍTULOS JUDICIAIS E ARBITRAIS**

Os títulos judiciais serão recepcionados e prenotados para garantia da prioridade do título e conseqüente preferência dos direitos reais e submetidos à qualificação registral, que observará os requisitos extrínsecos do título, a relação deste com o registro e os princípios registraes, em especial, os das especialidades objetiva e subjetiva e da continuidade, sendo vedado ao oficial de registro adentrar no mérito da decisão judicial proferida, sob o crivo do contraditório.

Parágrafo único. Não será exigida prévia anuência do titular do direito real de aforamento ou enfiteuse, pública ou privada, para a averbação dos atos de fusão, remembramento, desdobro ou desmembramento, devendo, no entanto, tal natureza ser indicada na matrícula que originar, ficando o ato seguinte de alienação vinculado à atualização cadastral do percentual correspondente, se próprio ou sujeito a regime de aforamento ou enfiteuse, pública ou privada.

O Oficial de Registro recepcionará como válido o mandado assinado por chefe, diretor de secretaria ou escrivão, quando autorizado pelo Juiz, devendo esta informação constar do próprio mandado.

Havendo razão impeditiva do cumprimento da ordem judicial, o oficial de registro deverá elaborar nota devolutiva, que será entregue à parte apresentante ou, quando for o caso, encaminhada, de ofício, à autoridade que tiver enviado o título. Transcorrido o prazo de vigência do protocolo sem a reapresentação do título pelo interessado deverá

ser cancelada a prenotação.

Parágrafo único. Caso o título judicial seja reapresentado com determinação de cumprimento de inobservância de competência absoluta, inobservância de princípios registrais ou inobservância de cumprimento fiscal ou legal, o oficial cumprirá o determinado no título e comunicará a Corregedoria Geral da Justiça e a Carregedoria Permanente.

██████ Não é necessário o “cumpra-se” do juiz de direito local para a prática de atos emanados de juízos da mesma ou de diversa jurisdição.

## **CAPÍTULO VI - DOS ATOS DE REGISTRO**

### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

██████ Serão contados em dias e horas úteis os prazos estabelecidos para a vigência da prenotação, para os pagamentos de emolumentos e para a prática de atos pelos oficiais dos registros de imóveis, incluída a emissão de certidões, exceto nos casos previstos em lei e naqueles contados em meses e anos.

§1º Para fins do disposto no “caput” deste artigo, consideram-se:

- I. dias úteis: aqueles em que houver expediente integral; e
- II. horas úteis: as horas regulamentares do expediente.

§2º A contagem dos prazos nos registros públicos observará os seguintes critérios estabelecidos na legislação processual civil:

- I. salvo disposição em contrário, os prazos serão contados excluindo o dia do começo e incluindo o dia do vencimento;
- II. os dias do começo e do vencimento do prazo serão protraídos para o primeiro dia útil seguinte.
- III. os prazos são computados em dias úteis;
- IV. a contagem corrida dos prazos ocorrerá:
  - a) se previstos em meses ou anos;
  - b) quando a lei expressamente determinar;
  - c) quando este Código ou normas do CNJ determinarem.

## SEÇÃO II - DA COMPRA E VENDA

■ A compra e venda, para pagamento à vista ou a prazo, com ou sem garantia hipotecária, somente será registrada se houver sido celebrada por escritura pública, ressalvadas as hipóteses legais expressas de dispensa do instrumento público, conforme autorizadas em lei e referidas neste Código de Normas.

§1º A cada negócio jurídico de compra e venda deve corresponder um ato de registro, ainda que formalizados em uma única escritura, como requisito de observância do princípio da continuidade registral.

§2º Podem ser apresentadas, simultaneamente, para registro, desde que observada a ordem cronológica dos atos para efeito de prenotação, duas ou mais escrituras de compra e venda relativas ao mesmo imóvel, situação em que o registro da escritura subsequente dependerá do registro da escritura antecedente.

■ As condições negociais pactuadas em escritura de compra e venda, como a cláusula resolutiva expressa, a retrovenda e preempção (ou preferência), devem ser, obrigatoriamente, consignadas no próprio registro da compra e venda, sem necessidade de averbação em ato separado. Caso o oficial opte por fazer uma averbação do pacto adjeto, não incidirá emolumentos e custas pela prática do ato.

Parágrafo único. O pacto comissório não deve ser objeto de averbação.

■ O registro de compra e venda independe do prévio registro de eventual promessa de compra e venda e/ou de sua cessão.

Art. É dispensável a averbação de:

- I. cancelamento do registro de compromisso de compra e venda, quando ocorrer o registro da escritura definitiva; e
- II. cancelamento do usufruto, quando ocorrer a venda da plena propriedade conjuntamente pelo nu-proprietário e pelo usufrutuário.

Parágrafo único. 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.

■ Os instrumentos e contratos particulares de compra e venda deverão observar, para a viabilização do seu registro, no que couber e não for legalmente excepcionado, as mesmas exigências previstas para a escritura pública.

É vedada, em qualquer hipótese, a lavratura e registro de escritura de compra e venda relativa a bem imóvel de propriedade da União, sob regime de aforamento ou ocupação de terreno de Marinha, ou que contenha, ainda que parcialmente, área de seu domínio, sem a apresentação de certidão específica e válida da Secretaria do Patrimônio da União – SPU, que declare recolhido o laudêmio devido, que declare quitação do transmitente com as demais obrigações junto ao patrimônio da União e haja autorização da transferência do imóvel.

O adquirente poderá dispensar, por sua conta e responsabilidade, assumindo os débitos porventura existentes, a certidão negativa referente aos tributos que incidam sobre o imóvel, especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

O comprador poderá também dispensar, expressamente, a apresentação da declaração de débitos condominiais, assumindo tratamento, nos termos do art. 1.345, do Código Civil, os débitos do alienante perante o condomínio.

Na hipótese da existência de ações ou execuções certificadas pelos distribuidores, estas deverão ser consignadas na escritura, para ciência do comprador, não devendo o Registro de Imóveis promover qualquer ato de registro, averbação, anotação ou comunicação, na matrícula respectiva, relativamente a essas ações e execuções que não sejam formalmente comunicadas pelo juízo competente para efeito de oneração judicial ou indisponibilidade.

Os instrumentos e contratos particulares de compra e venda deverão observar, para a viabilização do seu registro, no que couber e não for legalmente excepcionado, as mesmas exigências previstas para a escritura pública.

### **SEÇÃO III - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

O contrato de promessa de compra e venda, celebrado por instrumento público ou particular, em caráter irrevogável, pode ser registrado no Registro de Imóveis da situação do bem.

O contrato particular de promessa de compra e venda deverá conter os requisitos legais para fins de seu registro.

Parágrafo único. Na promessa de compra e venda celebrada por instrumento público, devem ser observados, no que couber, os mesmos requisitos exigidos para a escritura ou contrato de compra e venda.

■ Não havendo lei municipal disposta em sentido diverso, o registro da promessa de compra e venda não depende do prévio recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, o qual se considera devido, apenas, no ato da celebração da escritura definitiva de compra e venda.

■ Ainda que celebrado em caráter irrevogável e irretratável, o contrato de promessa de compra e venda pode prever cláusula de rescisão em razão de inadimplemento do promitente comprador, com a aplicação das sanções contratuais e cláusulas penais cabíveis, inclusive para efeito de perda do valor do sinal pago e retomada do imóvel pelo promitente vendedor, de acordo com a Lei nº 13.786/2018.

■ Os contratos de promessa ou compromisso de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão relativamente a imóveis loteados poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do art. 18, inciso VI, da Lei nº 6.766/1979 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

- I. nome, registro civil, inscrição no CPF, nacionalidade, estado civil, profissão e residência dos contratantes;
- II. denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;
- III. descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;
- IV. preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;
- V. taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;
- VI. indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote comprometido;
- VII. declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

■ Nos casos de parcelamento do solo urbano registrado, os compromissos de compra ou reserva de lote devidamente quitados serão título hábil para o registro de propriedade do lote adquirido, nos termos dos arts. 26, §6º, e 41 da Lei nº 6.766/1979.

Parágrafo único. Presume-se a quitação com o comprovante do pagamento da última parcela do preço aquisitivo, nos termos do art. 322 do Código Civil.

■ O desfazimento do negócio jurídico sob a forma contratual de promessa de compra e venda, por distrato ou inadimplemento da parte, será objeto de ato de averbação, promovendo-se o cancelamento do direito real do promitente comprador.

#### **SEÇÃO IV - DA COMPRA E VENDA COM CESSÃO DE DIREITOS**

■ O promitente comprador poderá ceder seus direitos aquisitivos a terceira pessoa.

Parágrafo único. Enquanto não inteiramente quitado o preço da promessa de compra e venda, os direitos aquisitivos do promitente comprador somente poderão ser cedidos com a anuência do promitente vendedor.

■ Em uma mesma escritura, poderão constar uma ou mais cessões de direitos aquisitivos, bem como a transferência definitiva para o último cessionário.

§1º Bastará que compareça ao ato o proprietário registral e o último cessionário, sendo facultativo o comparecimento dos cedentes.

§2º Será dispensada a apresentação ao Registro de Imóveis dos instrumentos dos negócios jurídicos intermediários, procedendo-se ao registro de tais negócios jurídicos (promessa e cessões) com base nas informações constantes da escritura, conforme o parágrafo anterior.

§3º O ato definitivo de compra e venda entre o proprietário do imóvel e o último cessionário de direitos será objeto de registro próprio, sendo facultativo o registro da promessa de venda e compra e de cada ato de cessão de direitos aquisitivos.

§4º Somente será indispensável o registro de todas as cessões realizadas antes do registro da escritura definitiva nos casos em que a promessa de venda e compra constar da matrícula.

#### **SEÇÃO V - DOS PRÉ-CONTRATOS DE IMÓVEIS LOTEADOS**

■ É facultado o registro de pré-contratos relativos a imóveis loteados, se consignarem a manifestação de vontade das partes, indicação do lote, preço, modalidade de pagamento e promessa de contratar.

§1º Os pré-contratos previstos no artigo 27 da Lei nº 6.766/1979 serão levados a registro acompanhados da prova de prévia notificação.

§2º A possibilidade de registro de pré-contratos aplica-se apenas aos contratos celebrados após o advento da Lei nº 6.766/1979.

■ Não se recusará registro a contratos, a pretexto de metragem mínima, se o imóvel se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes (art. 4º, II, da Lei nº 6.766/1979).

## **SEÇÃO VI - DA DOAÇÃO**

■ Nos atos de doação a título gratuito, o registro poderá ser promovido pelo doador, pelo donatário ou por qualquer terceiro interessado, bastando para tanto a apresentação do título.

■ Nos atos a título gratuito, o registro poderá ser promovido pelo doador, acompanhado da prova de aceitação pelo beneficiado.

§1º É dispensada a prova de aceitação nas doações puras, feitas em benefício de absolutamente incapazes. Os relativamente incapazes poderão aceitá-las. Em qualquer caso, porém, não consistirá óbice ao registro a inexistência de representação ou assistência destas pessoas no título apresentado.

§2º É dispensada a prova de aceitação na doação pura feita em benefício de absolutamente incapaz.

§3º A doção não sujeita a encargo presume-se aceita quando o donatário, ciente do prazo fixado pelo doador para declarar se aceita ou não a liberalidade, não faça, dentro dele, a declaração.

§4º Para os efeitos registrais, considera-se doação pura aquela instituída com reserva de usufruto ou com cláusula de incomunicabilidade, inalienabilidade ou impenhorabilidade.

■ Somente pode ser objeto de registro a escritura de doação quando o doador declare que ele é proprietário de outros bens que assegurem a sua subsistência, salvo se a doação estiver sendo realizada com reserva de usufruto.

■ Na compra e venda de imóveis em que o adquirente menor ou incapaz,

representado por seus pais ou outros representantes legais, não comprove renda própria, considerar-se-á terem sido os recursos utilizados para aquisição doados por quem o representou no ato, devendo ser exigida, para o registro, a comprovação prévia do pagamento do imposto relativo a doação de numerário.

Art. Constitui requisito essencial da escritura de doação a consignação do recolhimento do imposto de transmissão a título gratuito.

## **SEÇÃO VII - DA PERMUTA E PROMESSA DE PERMUTA**

Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de prenotação.

Constituem modalidades de permuta de bens imóveis para fins de registro imobiliário:

- I. permuta ou troca simples de imóveis com mesmo valor;
- II. permuta com torna, para imóveis de distintos valores;
- III. permuta de terreno por área construída futura.

Na permuta simples, o título respectivo deverá descrever os imóveis objeto da permuta, podendo determinado imóvel ser permutado por outro ou mais imóveis, desde que a soma de valores seja equivalente e os permutantes deem entre si total e recíproca quitação.

§1º O valor de equivalência dos imóveis permutados será aquele atribuído ou declarado pelas partes, independentemente do valor de avaliação fiscal.

§2º Na permuta de imóveis, para efeitos do imposto de transmissão imobiliária, consideram-se duas as operações de alienação, sendo devido o pagamento de ambas as transmissões e, assim, consignado na escritura de permuta, salvo previsão legal em sentido diverso.

Na permuta com torna, a parte proprietária do imóvel de menor valor deverá declarar o pagamento, no mesmo título, da diferença entre o valor do seu imóvel em relação ao imóvel de maior valor, operando-se a dupla transmissão para efeitos imobiliários e de tributação, respeitada a legislação tributária de regência.

Na permuta de terreno por área construída futura a atribuição de unidades

autônomas deverá constar da escritura de permuta, devendo o registrador verificar se há ou não incidência tributária e proceder o registro de tais atos, nos termos do art. 167, I, itens 17 e 23, da Lei nº 6.015/1973;

§1º A atribuição de propriedade será realizada mediante ato de registro na respectiva matrícula da unidade autônoma a que corresponder.

§2º Não haverá incidência tributária na atribuição de propriedade quando o percentual de propriedade atribuído a cada condômino for igual ao percentual que este possuía antes da atribuição.

### **SEÇÃO VIII - DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

■ O contrato de locação, com cláusula expressa de vigência no caso de alienação do imóvel, será registrado na matrícula do imóvel e consignará o seu valor, a renda, o prazo, o tempo e o lugar do pagamento, além da pena convencional.

§1º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal se igual ou superior a 10 (dez) anos.

§2º O registro será feito mediante a apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes com firmas reconhecidas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.

§3º No registro de contratos de locação com prazo determinado, a base de cálculo dos emolumentos e acréscimos legais será o valor da soma dos alugueres mensais. Se o prazo for indeterminado, considerar-se-á o valor de 12 (doze) alugueres mensais.

■ Quando o locador se fizer representar por procurador, verificar-se-á se o instrumento de mandato o autoriza a contratar com a cláusula de vigência, no caso de alienação da coisa locada.

■ Independentemente do registro do contrato de locação, o locatário poderá requerer sua averbação para o fim exclusivo de pleitear o direito de preferência à compra do imóvel.

■ É obrigatório o registro de contrato de arrendamento rural em que for arrendatário for:

- I. pessoa física estrangeira residente no Brasil;
- II. pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil;

III. pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua a maioria do capital social;

§1º Os contratos de arrendamento de imóvel rural serão necessariamente formalizados por escritura pública, quando celebrados pelas partes citadas no caput.

§2º Os Cartórios de Registro de Imóveis inscreverão os contratos de arrendamento de imóvel rural, celebrados por pessoas indicadas neste artigo, no Livro/Cadastro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros, regulamentado neste Código.

§3º O descumprimento de eventual prazo para a apresentação da escritura pública ao Registro de Imóveis não impede o seu registro.

§4º Nos contratos de arrendamento poderá dispensar-se a existência de cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, porque esta decorre da lei.

§5º Nas demais hipóteses de arrendamento rural, o registro é facultativo.

§6º Nos contratos de arrendamento poderá dispensar-se a existência de cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, porque esta decorre da lei.

## **SEÇÃO IX - DO BEM DE FAMÍLIA**

Para o registro do bem de família, o instituidor apresentará ao oficial a escritura pública correspondente para que mande publicá-la eletronicamente.

Inexistindo razão para dúvida, far-se-á a publicação, em forma de edital, contendo:

I. resumo da escritura, nome, naturalidade e CPF do instituidor, data do instrumento e nome do tabelião responsável pela lavratura, situação e características do imóvel; e

II. o aviso de que, julgando-se alguém prejudicado, deverá, dentro de 30 (trinta) dias úteis, contados da data da publicação, reclamar contra a instituição, por escrito e perante o oficial.

Findo o prazo do inciso II, do artigo anterior, sem reclamação, será:

I. registrada a escritura, resumidamente, no livro 3 – registro auxiliar;

II. procedido o registro da competente matrícula;

- III. arquivado um exemplar do jornal com a publicação exigida; e
- IV. restituído o instrumento ao apresentante, com a nota de registro.

Apresentada a reclamação, será fornecida ao instituidor cópia autêntica, restituindo-se-lhe a escritura, com a declaração de suspensão do registro e cancelamento da prenotação.

§1º O instituidor poderá requerer ao juiz que ordene o registro, sem embargo da reclamação.

§2º Se o magistrado determinar o registro, ressalvará ao reclamante o direito de recorrer à ação competente para anular a instituição, ou de fazer execução sobre o prédio instituído, na hipótese de tratar-se de dívida anterior e cuja solução restou inexecutível, em virtude do ato da instituição.

Se o bem de família for instituído com a transmissão da propriedade (art. 8º, §5º, do Decreto-Lei nº 3.200/1941), a inscrição será feita imediatamente após o registro da transmissão, ou, se for o caso, com matrícula.

O oficial deverá observar se no ato da escritura foi apresentada certidão do imóvel objeto da instituição, devidamente atualizada, bem como declaração do instituidor sobre a existência de dívidas de quaisquer naturezas.

Parágrafo único. Responderá o instituidor, sob as penas da lei, acerca da declaração firmada na escritura pública.

O bem de família voluntário ou convencional é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio, devendo o Oficial de Registro Imobiliário recusar qualquer ato de penhora ou constrição sobre o imóvel instituído como bem de família, salvo por determinação judicial que tenha por objeto a desconstituição do bem de família.

§1º A isenção ou imunidade de garantia do bem de família previsto neste artigo durará enquanto viver um dos cônjuges ou, na falta destes, até que os filhos completem a maioridade.

§2º A dissolução da sociedade conjugal, averbada no Cartório de Registro Imobiliário, não extingue o bem de família.

§3º Dissolvida a sociedade conjugal pela morte de um dos cônjuges, o sobrevivente poderá pedir a extinção do bem de família, se for o único bem do casal.

§4º Extingue-se o bem de família com a morte de ambos os cônjuges e a maioria dos filhos, desde que não sujeitos a curatela.

§5º Em qualquer hipótese, a extinção do bem de família depende de autorização judicial.

■ O imóvel constituído como bem da família deve servir como domicílio familiar, e somente pode ser alienado por autorização judicial, com o consentimento dos interessados e seus representantes legais, ouvido o Ministério Público.

■ O bem de família legal não será objeto de registro ou averbação no Ofício de Registro de Imóveis.

## **SEÇÃO X - DA ENFITEUSE**

■ A matrícula do imóvel, promovida pelo titular do domínio direto, aproveita ao titular do domínio útil e vice-versa.

Parágrafo único. No imóvel objeto de enfiteuse haverá uma só matrícula.

■ O foreiro poderá, nos termos da lei, averbar a renúncia de seu direito, independentemente do consentimento do senhorio direto.

■ Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até a sua extinção, às disposições do Código Civil anterior e leis posteriores.

■ Permite-se a abertura de matrícula para imóveis da União em regime de ocupação para registro e averbação dos atos previstos no artigo 167 da Lei nº 6.015/1973.

Parágrafo único. Na abertura da matrícula constará a propriedade da União e o direito de ocupação por seu titular, nos termos da certidão expedida pelo Serviço de Patrimônio da União, com menção ao cadastro no registro imobiliário patrimonial – RIP.

## **SEÇÃO XI - DAS SERVIDÕES**

■ Para o registro da servidão será indispensável que o documento consigne a descrição dos prédios dominante e serviente, bem como especialize a área da servidão.

■ O registro da servidão predial será feito na matrícula do imóvel serviente, averbando-se o direito real na matrícula do imóvel dominante.

■ A servidão predial é acessória do imóvel dominante, não podendo ser objeto de

negócio jurídico.

Procedido o registro e a averbação da servidão no livro 2, registrar-se-ão no livro 3 as restrições em inteiro teor, caso requerido pelo interessado.

Nas servidões de oleoduto, gasoduto, eletroduto, aqueduto e assemelhadas, que tiverem como credor o poder público, órgão público ou empresa concessionária de serviço público ou afim, e nas quais não haja como dominante um imóvel específico, far-se-á apenas o registro na matrícula do imóvel serviente.

O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por 10 (dez) anos, nos termos do art. 1.242 do Código Civil, autoriza o interessado a promover o registro em seu nome no Registro de Imóveis, valendo como título a sentença que julgar consumado a usucapião.

§1º Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de 20 (vinte) anos ou outro na aferição jurisdicional.

§2º O cancelamento da servidão por renúncia ou resgate terá por título mandado ou requerimento, caso haja expressa previsão no ato constitutivo e com prévia denúncia do contrato.

Salvo nas desapropriações, a servidão, uma vez registrada, só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada.

Parágrafo único. Se o prédio dominante estiver hipotecado e a servidão se mencionar no título hipotecário, será também preciso, para o seu cancelamento, o consentimento do credor.

Será considerada extinta a servidão, cabendo ao dono do prédio serviente promover o seu cancelamento na matrícula respectiva, quando ocorrer a reunião dos dois imóveis no domínio da mesma pessoa.

Parágrafo único. Depende de autorização judicial a extinção da servidão decorrente da supressão das respectivas obras por efeito de contrato ou de outro título expresso, ou pelo não uso, durante 10 (dez) anos contínuos.

O cancelamento da servidão se dá por ato de averbação.

## **SEÇÃO XII - DA SUPERFÍCIE URBANA OU RURAL**

O proprietário pode conceder a outrem, denominado superficiário, o direito de

construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Se o titular for pessoa jurídica de Direito Público Interno, o prazo da superfície poderá ser indeterminado (art. 1.377 do Código Civil).

■ A concessão da superfície será gratuita ou onerosa e, caso seja onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez ou parceladamente, devendo assim ser consignado no registro da matrícula.

■ Se o proprietário do imóvel objeto do direito de superfície for pessoa jurídica, fica dispensada a consignação, na escritura de constituição, da Certidão Negativa de Débito (CND) da Previdência Social e a Certidão Conjunta emitida pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), relativa a tributos federais e Dívida Ativa da União. (julgamento da ADI 394 pelo STF e decisão proferida pelo CNJ no Pedido de Providências nº 0001230-82.2018.2.00.0000).

■ O direito de superfície pode transferir-se a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros.

■ Em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário têm direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, à aquisição e consolidação da propriedade plena.

Parágrafo único. Não incide sobre a operação de alienação do imóvel ou de cessão do direito de superfície qualquer pagamento a título de transferência ou laudêmio sobre a superfície.

■ Antes do termo final, a concessão poderá ser extinta se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para que foi concedida, conforme assim reconhecido em decisão judicial.

■ A constituição do direito de superfície será objeto de ato de registro e a sua extinção será promovida através de ato de averbação.

■ Extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade plena sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário.

### SEÇÃO XIII - DO USUFRUTO

█ O usufruto de imóvel institui-se por ato gratuito ou oneroso, constante de escritura pública de doação, de inventário extrajudicial ou testamento, ou de venda e compra.

Parágrafo único. Uma vez instituído, salvo disposição em contrário, o usufruto estende-se aos acessórios, benfeitorias e acessões do imóvel.

█ O título de constituição do usufruto de imóvel, assim como o ato de registro respectivo, deverá consignar se este resulta:

- I. de reserva de usufruto, quando originário de ato de doação;
- II. de instituição de usufruto, quando originário de ato de compra;
- III. de instituição por testamento ou de usufrutuário em favor de outro, caso em que o título hábil é formal de partilha;
- IV. da instituição de usufruto legal, resultante do direito de família, quando venha a ser registrado por força de ordem judicial.

█ Na escritura de doação com reserva de usufruto, deve ser objeto de registro autônomo o primeiro ato, como registro da doação da nua-propriedade do imóvel e o segundo ato, também de registro, como de reserva do usufruto em favor do doador.

Parágrafo único. O mesmo procedimento do presente artigo será aplicável às escrituras de inventário e partilha extrajudicial, quando o cônjuge sobrevivente ou herdeiro venha a renunciar à propriedade, mas reservando para si o usufruto sobre o imóvel.

█ O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro:

- I. pela renúncia ou morte do usufrutuário, mediante apresentação da escritura de renúncia ou certidão de óbito;
- II. pelo termo de sua duração, cujo cancelamento se dará de ofício;
- III. pela extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído ou, se ela perdurar, pelo decurso de 30 (trinta) anos da data em que se começou a exercer;
- IV. pela cessação do motivo de que se origina, do modo como determinado no ato de instituição, provado por requerimento apresentado pelo interessado, comprovando-se por documento oficial, caso o motivo seja subjetivo por mandado judicial;

- V. pela destruição da coisa, provada em requerimento apresentado pelo interessado, acompanhada de certidão narrativa emitida pela prefeitura Municipal;
- VI. pela consolidação do usufruto e da nua-propriedade na mesma pessoa;
- VII. por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação, provada por sentença judicial;
- VIII. pelo não uso ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai, provada por sentença judicial.

Parágrafo único. A averbação da extinção do usufruto, por morte do usufrutuário, será feita mediante requerimento do interessado, com firma reconhecida e instruída com documento comprobatório do óbito e comprovante de recolhimento do Imposto de transmissão Causa Mortis e Doação, quando devido ao Estado.

#### **SEÇÃO XIV - DA ANTICRESE**

██████ O registro da anticrese no livro 2 declarará o prazo, a época do pagamento e a forma de administração, obedecidos os requisitos legais.

██████ O registro pode ser requerido pelo credor ou pelo devedor, pessoalmente ou por pessoa que os represente, assim como por terceiro que der a garantia pelo devedor.

██████ O cancelamento do registro da anticrese deverá ser autorizado pelo credor, emitindo-se termo de quitação assinado e com firma reconhecida.

§1º Se o credor for casado, deverão assinar o termo de quitação os cônjuges.

§2º Se o credor for pessoa jurídica, deverá ser apresentado, juntamente com o termo de quitação, o ato constitutivo e a certidão simplificada da Junta Comercial ou do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, objetivando a verificação da legitimidade do representante do credor.

§3º É possível a conversão da anticrese para hipoteca ou alienação fiduciária em garantia, desde que na vigência do contrato e com anuência formal do devedor, por simples ato de averbação.

#### **SEÇÃO XV - DAS HIPOTECAS CONVENCIONAIS, LEGAIS E JUDICIAIS**

██████ O registro da hipoteca representa, em favor do credor, direito real de garantia, somente podendo ser constituída pelo proprietário com poderes de disposição e

oneração sobre o imóvel.

§1º A hipoteca abrange todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos ou construções do imóvel, inclusive das unidades imobiliárias autônomas edificadas sobre o lote de terreno, antes ou depois da constituição da garantia real.

§2º Subsistem os ônus reais constituídos e registrados, anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel.

■ A hipoteca será registrada na serventia do lugar do imóvel ou no de cada um deles, se o título se referir a mais de um.

■ Os registros e averbações sobre o imóvel hipotecado seguirão a ordem em que forem requeridos, verificados pela numeração sucessiva no Livro 1 – Protocolo.

■ O proprietário ou titular do domínio sobre o imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor.

Parágrafo único. As hipotecas serão graduadas de acordo com a ordem estabelecida no título de constituição, por um ou diferentes credores, como hipoteca de primeiro grau, segundo grau, terceiro grau e assim por diante.

■ O número de ordem no Livro 1 – Protocolo determina a prioridade e esta, a preferência entre as hipotecas.

§1º 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 a inscrição.

§2º Esgotado o prazo previsto neste artigo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo título da hipoteca será inscrito e obterá preferência sobre o primeiro título.

■ Não serão registradas, no mesmo dia, duas hipotecas, ou uma hipoteca e outro direito real, sobre o mesmo imóvel, em favor de pessoas diversas, salvo se as escrituras, do mesmo dia, indicarem, em caráter excepcional, a hora em que foram lavradas, dando-se prioridade à mais antiga.

■ Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir.

Na escritura ou contrato de constituição da hipoteca deverão constar, sob pena de não ter eficácia e não ser admitida para registro:

- I. o valor do crédito, sua estimação ou valor máximo;
- II. o prazo fixado para pagamento da dívida;
- III. a taxa dos juros e atualização monetária, se pactuada;
- IV. o bem dado em garantia com as suas especificações;
- V. o valor do imóvel hipotecado, o qual, devidamente atualizado, servirá de base para a arrematação, adjudicação e remição, dispensada nova avaliação.

Admite-se a extensão da hipoteca para garantir novas obrigações em favor do mesmo credor mediante requerimento do proprietário, aplicando-se o disposto no art. 1487-A do Código Civil.

§1º Para a hipótese do caput deve-se manter o registro da hipoteca respeitando, em relação à extensão, a prioridade de direitos contraditórios ingressos na matrícula do imóvel.

§2º A extensão da hipoteca será objeto de averbação subsequente na matrícula do imóvel, assegurada a preferência creditória legal.

§3º A extensão da hipoteca não poderá exceder ao prazo e ao valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original, devendo serem observados estes requisitos para fins de sua averbação no Registro de Imóveis.

A hipoteca legal, de qualquer natureza, poderá ser registrada e especializada pelo Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O registro e a especialização da hipoteca legal incumbem a quem está obrigado a prestar a garantia, mas os interessados podem promover a inscrição delas, ou solicitar ao Ministério Público que o faça.

A hipoteca extingue-se:

- I. pela extinção da obrigação principal;
- II. pelo perecimento da coisa;
- III. pela resolução da propriedade;

- IV. pela renúncia do credor;
- V. pela remição;
- VI. pela arrematação ou adjudicação.

■ Extingue-se, ainda, a hipoteca com a averbação, no Registro de Imóveis, do cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.

■ A hipoteca poderá, por requerimento do proprietário, ser posteriormente estendida para garantir novas obrigações em favor do mesmo credor, mantidos o registro e a publicidade originais, mas respeitada, em relação à extensão, a prioridade de direitos contraditórios ingressos na matrícula do imóvel (Lei nº 14.711/2023).

§1º A extensão da hipoteca não poderá exceder ao prazo e ao valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original.

§2º A extensão da hipoteca será objeto de averbação subsequente na matrícula do imóvel, assegurada a preferência creditória em favor da:

- I. obrigação inicial, em relação às obrigações alcançadas pela extensão da hipoteca;
- II. obrigação mais antiga, considerando-se o tempo da averbação, no caso de mais de uma extensão de hipoteca.

§3º Na hipótese de superveniente multiplicidade de credores garantidos pela mesma hipoteca estendida, apenas o credor titular do crédito mais prioritário, conforme estabelecido no § 2º deste artigo, poderá promover a execução judicial ou extrajudicial da garantia, exceto se convencionado de modo diverso por todos os credores.

■ Não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução.

■ O cancelamento da hipoteca somente pode ser promovido:

- I. à vista de autorização expressa ou declaração de quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular, com firma reconhecida;
- II. em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado;
- III. na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias;

IV. após 30 (trinta) anos da data do contrato, sem a renovação da hipoteca, por requerimento do devedor ou terceiro interessado, desde que declare, sob as penas da lei, a inexistência de ações ou execuções relacionadas à hipoteca;

V. em virtude de registro de carta de arrematação ou adjudicação extraída dos autos da execução da respectiva garantia hipotecária.

## **SEÇÃO XVI - DAS ARREMATACÕES E ADJUDICAÇÕES EM HASTA PÚBLICA**

Art. As cartas de arrematação e adjudicação em hasta pública conterão:

- I. identificação do arrematante ou adjudicante e do executado;
- II. indicação do juízo da execução e do número do processo;
- III. descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individuação e aos seus registros;
- IV. cópia do auto de arrematação ou adjudicação;
- V. prova de pagamento do imposto de transmissão; e
- VI. indicação da existência de eventual ônus real ou gravame.

■ Somente será cancelado ônus real ou gravame em virtude de arrematação e adjudicação por hasta pública por determinação judicial expressa, provocada pelo interessado.

■ O registro da arrematação ou adjudicação em hasta pública deverá ser realizado independentemente da verificação, pelo oficial, da intimação de terceiros interessados que a lei preveja devam participar da execução.

Parágrafo único. Tratando-se de arrematação ou adjudicação oriunda de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

■ Para o registro da arrematação ou adjudicação em hasta pública, dispensa-se a apresentação de quaisquer certidões relativas ao anterior proprietário, ao arrematante ou adjudicante ou ao imóvel.

■ O cancelamento do gravame que incide sobre o imóvel dar-se-á por averbação.

## SEÇÃO XVII - DAS PENHORAS, ARRESTOS E SEQUESTROS

██████ O registro da penhora, arresto ou sequestro no registro competente caberá registro por provocação do interessado, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial, aplicando-se, no que couber, a regra do artigo 1.085 e seus parágrafos em relação aos processos eletrônicos.

Parágrafo único. O auto ou termo de penhora conterá:

- I. o juízo que deferiu a penhora e o número do processo;
- II. a indicação do dia, do mês, do ano e do lugar em que foi feita;
- III. os nomes do exequente e do executado;
- IV. a descrição dos bens penhorados, com as suas características; e
- V. a nomeação do depositário dos bens.

Parágrafo único. Cabe ao credor ou interessado providenciar o encaminhamento ao Cartório de Imóveis, preferencialmente solicitando ao juízo que envie, por intermédio do Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, pelo sistema eletrônico denominado penhora online, nos termos e padrões previstos **no capítulo XXXXXXXXXXXxx, seção XXXXX, deste Código.**

██████ As penhoras, arrestos ou sequestros de imóveis serão registradas após o pagamento dos emolumentos devidos pelo interessado, salvo nos casos de isenção ou de dispensa do seu adiantamento.

██████ Se o imóvel objeto da penhora, arresto ou sequestro não estiver registrado em nome do executado ou réu ou estiver gravado com cláusula de impenhorabilidade, indisponibilidade ou bem de família, o oficial do registro prenotará o título e apontará, mediante exigência, o óbice para que o interessado possa providenciar o que for cabível perante o juiz competente, salvo se já houver decisão prévia expressa a este respeito.

██████ O registro da penhora deverá ser realizada independentemente da verificação, pelo oficial, da intimação de terceiros interessados que a lei preveja devam participar da execução.

██████ Salvo as exceções previstas em lei, não se registrará penhora, arresto ou sequestro de imóvel gravado com cláusula de bem de família voluntário ou consensual, estando este vigente.

É impenhorável o imóvel hipotecado por Cédula de Crédito Rural, Industrial, Comercial, à Exportação ou de Produto Rural, nos termos da legislação própria, excepcionadas as hipóteses em que a constrição judicial tenha por fundamento a satisfação de crédito fiscal ou trabalhista ou a do próprio crédito garantido pela hipoteca.

Parágrafo único. Com exceção do previsto no caput deste artigo, o imóvel penhorado pode ser objeto de novas e sucessivas penhoras, desde que a soma dos valores dos créditos dos exequentes não ultrapasse o limite do valor de avaliação venal ou fiscal do imóvel.

O imóvel objeto de penhora, arresto ou sequestro não fica indisponível e pode ser alienado em negócio de compra e venda, permuta, dação em pagamento ou doação, desde que esteja consignada na escritura pública a existência da constrição judicial e o adquirente declare pleno conhecimento do risco da operação.

Parágrafo único. Por força do art. 53, §1º, da Lei nº 8.212/1991, a penhora em execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas torna o imóvel indisponível, não podendo ser objeto de registro de alienação ou oneração, por ato voluntário, admitindo, porém, por ato judicial, desonerando-se os atos supervenientes.

## **SEÇÃO XVIII - DOS PACTOS ANTENUPCIAIS**

As escrituras antenupciais e as escrituras públicas que regulem regime de bens na união estável serão registradas no Registro de Imóveis da comarca em que os cônjuges ou companheiros têm ou tiverem seu último domicílio sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade ou dos que forem sendo adquiridos.

Parágrafo único. O registro da convenção antenupcial ou da escritura pública ou termo envolvendo regime de bens na união estável mencionará, obrigatoriamente, os nomes e a qualificação dos cônjuges ou companheiros, as disposições ajustadas quanto ao regime de bens e a data em que se realizou o casamento ou da escritura pública, 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 ou do registro da escritura envolvendo a união estável no Livro "E" do Registro Civil das Pessoas Naturais

Sem prejuízo do registro no Livro 3, é obrigatória a averbação no livro 2 do local

de situação do imóvel de propriedade dos cônjuges e dos que vierem a ser adquiridos na constância do casamento, inclusive aqueles provenientes de aquestos, sujeitos a regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros.

Parágrafo único. Quando o regime de bens for o da separação total convencional ou obrigatória, será averbada na matrícula do imóvel essa circunstância mediante apresentação do original ou cópia autenticada da respectiva certidão de casamento.

■ O registro dos pactos antenupciais e das escrituras públicas de união estável ou termos com pactos patrimoniais mencionará, obrigatoriamente, os nomes e a qualificação das partes, as disposições ajustadas quanto ao regime de bens, o tabelionato de notas, o livro e a folha em que tiverem sido lavrados.

Parágrafo único. Nas hipóteses de alteração de regime de bens, autorizada por decisão judicial, deverá o oficial registrá-la no livro auxiliar, quando o novo regime de bens adotado for diferente do regime da comunhão parcial de bens ou do regime da separação obrigatória de bens, salvo expressa disposição contrária da autoridade judiciária que autorizou a alteração.

## **SEÇÃO XIX - DA CARTA DE SENTENÇA EM DIVÓRCIO OU DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL**

■ Os títulos judiciais expedidos nos autos de separação, conversão de separação em divórcio, divórcio direto, de nulidade ou anulação de casamento, dissolução de união estável e mudança de regime de bens, que decidam sobre a partilha de bens imóveis, serão objeto de registro e deverão conter:

- I. folha de rosto e encerramento;
- II. nome e qualificação completa das partes;
- III. relação completa e individualizada dos bens, com a indicação dos eventuais ônus que os gravam e a descrição de conformidade com o disposto no art. 225, da Lei nº 6.015/1973;
- IV. valor de avaliação dos bens atribuído pelas partes;
- V. modo de partilha dos bens;
- VI. sentença e certificação do trânsito em julgado.

Quando o acordo de partilha homologado em Juízo estabelecer a doação de imóvel para alguma das partes ou para os filhos, a carta de sentença expedida será o título hábil para o registro da doação, com ou sem instituição de usufruto, após o devido recolhimento do Imposto de transmissão causa mortis e doação.

Estando a carta de sentença homologada pelo Juiz competente, com a partilha realizada de acordo com a vontade das partes, não cabe ao oficial questionar ou impugnar o valor dos bens atribuídos pelas partes, nem o critério adotado na partilha de bens, quando ficar expresso o equilíbrio na partilha de acordo com o regime de bens, sem transferência patrimonial entre as partes.

Parágrafo único. Nas demais hipóteses, a carta de sentença deve ser submetida ao respectivo ente fiscal.

Quando a sentença não decidir sobre a partilha dos bens dos cônjuges, ou afirmar permanecerem, em sua totalidade, em comunhão, far-se-á apenas sua averbação sem valor econômico, consignando que os imóveis permanecerão em mancomunhão até ulterior partilha.

1º Caso se decida pela partilha do bem sob o regime do condomínio civil, e não se dispondo sobre as frações cabíveis a cada ex-cônjuge, presumir-se-á que observaram a meação, promovendo-se uma averbação com conteúdo econômico. Se houver partilha do patrimônio conjugal, será objeto de registro.

§2º Não exige partilha prévia a alienação ou oneração do bem em mancomunhão se do ato participarem ambos os ex-cônjuges.

## **SEÇÃO XX - DO FORMAL DE PARTILHA**

O formal de partilha judicial expedido pelo Juízo competente em decorrência de sucessão, nos processos de inventário ou arrolamento, deverá conter:

- I. folha de rosto e encerramento;
- II. nome e qualificação completa do falecido e do cônjuge sobrevivente;
- III. nome e qualificação completa dos herdeiros ou legatários e respectivos cônjuges, indicando o regime de bens adotado;
- IV. certidão de testamento, se houver;

- V. termo de inventariante e a qualidade dos herdeiros e o grau de seu parentesco com o inventariado;
- VI. relação completa e individualizada dos bens imóveis, com a indicação dos eventuais ônus que os gravam e a descrição precisa do bem, de conformidade com o art. 225, da Lei nº 6.015/1973;
- VII. avaliação dos bens do espólio;
- VIII. modo de pagamento do quinhão hereditário;
- IX. quitação dos impostos e cópia autenticada da guia do Imposto de transmissão Causa Mortis e Doação, com o respectivo demonstrativo do processo;
- X. certidão negativa de débito emitida pela Receita Federal em nome do espólio;
- XI. certidão de autorização da transferência dos imóveis situados em terrenos de Marinha emitida pela Secretaria de Patrimônio da União;
- XII. sentença e certidão do trânsito em julgado do processo de inventário.

██████ Havendo diferença de pagamento do quinhão hereditário, aquele a quem coube o excesso deverá apresentar o comprovante de pagamento do imposto de transmissão gratuita juntamente com o demonstrativo do processo, se for gratuito negócio jurídico, ou do imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI, caso tenha sido oneroso o acréscimo patrimonial.

██████ Nos formais de partilha em que se processem inventários de mais de um autor da herança, exigir-se-ão os tributos relativos a cada inventário, e serão devidos emolumentos relativos a cada transmissão, mesmo que instrumentalizados em um único título onde serão apostos tantos selos quantos forem os atos de registro ou averbação requeridos.

## **SEÇÃO XXI - DAS ESCRITURAS DE DIVÓRCIO E INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAIS**

██████ As escrituras públicas de inventário e partilha decorrentes de sucessão, ou de separação ou divórcio consensual extrajudicial, além dos requisitos formais referidos na Lei nº 7433/1985, na Resolução nº 35/2007 do Conselho Nacional de Justiça e neste Código de Normas, devem descrever os imóveis com precisão, atendendo ao princípio da especialidade objetiva.

██████ As escrituras públicas de inventário e partilha, separação e divórcio consensuais

não dependem de homologação judicial e são títulos hábeis para o registro imobiliário, visando à transferência de bens e direitos, observado o princípio da continuidade registral.

■ Havendo eventual excesso de quinhão hereditário ou meação, será exigível o recolhimento do Imposto de Transmissão Causa Mortis ou Doação, nos processos de inventário, ou do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, se onerosa da transmissão ou na partilha decorrente de separação ou divórcio consensual.

■ Constatado erro ou equívoco na descrição dos imóveis, deverá ser apresentado o termo de aditamento ou instrumento de rerratificação quando o título for celebrado por escritura pública.

■ A sobrepartilha obedecerá aos mesmos requisitos formais do título representativo da partilha.

■ Não é possível o registro de cessão da meação, que deverá observar a forma instrumental para o negócio jurídico correspondente, especialmente como doação.

## **SEÇÃO XXII - DA CÉDULA DE CRÉDITO**

■ As cédulas de crédito hipotecárias são passíveis de registro da respectiva garantia no Livro nº 2 e de registro da própria cédula no Livro nº 3. Se a garantia se der por meio de penhor cedular, o registro se dará junto ao Livro 3 – auxiliar do escritório de registro imobiliário do local em que os bens foram empenhados.

§1º A existência dos penhores previstos no artigo 178 da Lei nº 6.015/1973 será objeto de averbação junto à matrícula do imóvel em que se localize e sem custo financeiro, por ocasião do registro no Livro 3 – auxiliar.

§2º No registro efetuado na matrícula será feita remissão ao número do registro da cédula. Neste, por sua vez, será feita remissão ao número do registro da hipoteca.

§3º Quando o cartório entender conveniente efetuar tais remissões por meio de averbações, estas não poderão ser cobradas.

§4º Havendo circulação do crédito, a alteração do titular do direito real de garantia opera-se por meio de averbação.

■ A cédula de crédito rural hipotecária não é passível de registro no Livro nº 3, devendo o registro ocorrer em relação a garantia.

Parágrafo único. Quando a hipoteca censual constituída em cédula de crédito rural, recair sobre imóvel dessa natureza, não se exigirá a apresentação de Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais – CCIR.

Em se tratando de cédula de crédito bancário, será feito apenas o registro da garantia.

Em se tratando de cédula de crédito imobiliário, sua emissão será apenas averbada na matrícula em que constar o registro da hipoteca ou da alienação fiduciária.

Para o registro das cédulas de crédito industrial, à exportação e comercial, bem como de seus aditivos, é dispensável o reconhecimento de firmas. No entanto, tal providência deve ser exigida para os instrumentos de quitação quando requerida a sua averbação.

Não se exigirá certidão negativa de débito previdenciários (Certidão Negativa de Débito da Previdência Social e da Certidão Conjunta da Receita Federal do Brasil e da Dívida Ativa na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional) na constituição de garantia para a concessão de crédito industrial, comercial ou à exportação, em qualquer de suas modalidades, por instituições financeiras públicas ou privadas.

As cédulas, depois de rubricadas ou chanceladas, serão agrupadas em arquivo próprio, em ordem cronológica.

### **SEÇÃO XXIII - DA TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL A PESSOAS JURÍDICAS**

A certidão expedida pela Registro Público de Empresas Mercantis, desde que atendidas as exigências legais para a alienação de imóveis, é documento hábil para acesso ao fôlio real dos atos de:

- I. integralização de capital social; e
- II. transferência de imóveis decorrentes de fusão, incorporação ou cisão de pessoa jurídica.

Parágrafo único. A alteração do nome das pessoas jurídicas e a transformação do tipo societário serão objeto de averbação.

Sendo o sócio casado pelo regime da comunhão de bens ou da comunhão parcial, e sendo o bem incorporado integrante do patrimônio comum, o cônjuge deverá anuir com a transferência do imóvel à sociedade, passando a integrar o patrimônio

comum às quotas societárias.

§1º Poderão os cônjuges integralizar o capital da sociedade com o patrimônio comum, tornando-se ambos os sócios na proporção da respectiva meação, desde que não sejam casados pelo regime da comunhão total de bens e a sociedade, neste caso, tenha sido constituída após a vigência do Código Civil de 2002.

§2º Se o sócio for casado pelo regime da separação total, não é necessária a anuência do cônjuge, mesmo se casados anteriormente ao Código Civil de 2002.

Os atos de transferência de imóveis decorrentes de fusão, incorporação total ou cisão de sociedades empresárias serão objeto de averbação.

## **CAPÍTULO VII - DOS ATOS DE AVERBAÇÃO**

### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

O oficial atualmente competente pode abrir matrícula para imóvel transcrito, ainda que para a prática exclusiva de atos de averbação, desde que logo após a abertura da matrícula averbe todas as informações necessárias para o ato e de que a abertura não seja impedida pela inobservância da especialidade objetiva.

§1º As averbações de indisponibilidades, ordens judiciais e atos da administração pública serão feitas na comarca de origem, caso o imóvel ainda não esteja matriculado na nova unidade. Em tais casos, o oficial deverá solicitar informação eletrônica quanto à existência de matrícula na nova serventia, que deverá ser atendida no prazo de duas horas.

§2º Para fornecimento de certidões e para as averbações à margem do antigo Livro 3 (das Transcrições das Transmissões do Decreto n.º 4.857/1939), o oficial poderá abrir ficha individual, semelhante à da matrícula, para a qual transportará os dados e o número da transcrição, que será arquivada em ordem numérica, em arquivo específico e separado, o que fará sem prejuízo das averbações no Livro das Transcrições das Transmissões.

§3º Quando não houver mais espaço no antigo Livro 3 (das Transcrições das Transmissões) para as averbações, o oficial poderá abrir ficha individual, semelhante à da matrícula, para a qual transportará os dados e o número da transcrição, que será arquivada em ordem numérica, em arquivo específico e separado.

Serão objeto de averbação as sub-rogações e outras ocorrências que, por

qualquer modo, alterem o registro.

■ A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil das Pessoas Naturais.

■ Averbar-se-á as informações relativas às alterações de denominação de logradouro e de numeração predial mediante comunicação do órgão administrativo competente ou de que, por qualquer meio, tenha ciência o serviço.

Parágrafo único. As informações previstas no caput poderão enviadas pelo Município à serventia do Registro de Imóveis da circunscrição onde estiver situado o imóvel, por meio do Serp, e as informações de alteração de numeração predial poderão ser arquivadas para uso oportuno e a pedido do interessado.

■ As averbações de nomes de logradouros e de suas alterações, decretados pelo Poder Público, deverão ser procedidas de ofício, à vista de documento oficial.

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

■ Por ocasião da transmissão da propriedade ou direito real, as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade ou impenhorabilidade serão objeto de uma só averbação, no caso em que mais de um gravame for imposto.

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

## **SEÇÃO II - DOS CANCELAMENTOS**

■ A averbação dos cancelamentos efetuar-se-á à margem do registro ou na matrícula onde constarem.

Parágrafo único. Tendo havido o efetivo transporte do registro, por averbação, para uma nova matrícula do mesmo ou de outro serviço, o cancelamento será feito na última.

■ O cancelamento efetivar-se-á mediante averbação, declarando-se o motivo determinante e o título gerador.

■ O cancelamento das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade poderá ser averbado mediante escritura de renúncia, contemporânea ou não, realizada por todos os instituidores e os proprietários do imóvel.

■ O cancelamento poderá ser total ou parcial, e se referir a qualquer dos atos do registro.

I. Far-se-á o cancelamento:

II. em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

III. a requerimento unânime das partes que integraram o ato registrado, se capazes, com firmas reconhecidas;

IV. a requerimento do interessado, instruído com documento hábil; e

V. a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária e a reversão do imóvel ao patrimônio público.

■ O registro não cancelado produzirá todos os seus efeitos legais, ainda que, por qualquer modo, se prove estar o título desconstituído, anulado, extinto ou rescindido.

■ Se, cancelado o registro, subsistirem o título e os direitos dele decorrentes, o credor poderá promover outro registro que apenas produzirá efeitos a partir da nova data do registro.

■ Além dos casos previstos em lei, o registro de incorporação ou de loteamento só poderá ser cancelado em face de requerimento do incorporador ou loteador, enquanto nenhuma unidade for objeto de transação averbada, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou cessionários.

§1º O registro do loteamento poderá, ainda, ser alterado ou cancelado parcialmente, desde que haja acordo expresso entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como aprovação do município, quando for o caso.

§2º O oficial somente procederá ao cancelamento do registro do loteamento, mediante a comprovação da desafetação, realizada pelo município, das áreas destinadas a espaços livres de uso comum, vias e praças, edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

■ O cancelamento do registro de servidão, quando o prédio dominante estiver hipotecado, só se fará com a aquiescência do credor, expressamente manifestada.

■ No caso de duplicidade de matrícula, o cancelamento recairá sobre a mais nova,

prevalecendo a matrícula mais antiga, cumpridas as condições estabelecidas nestas normas.

### **SEÇÃO III - DA QUITAÇÃO DO PREÇO**

Para a averbação de quitação do preço, acompanhará o requerimento a declaração expressa do credor, ou os títulos emitidos devidamente quitados, a provar, inequivocamente, sua vinculação ao contrato ou ao ato gerador ou à obrigação.

Parágrafo único. Os referidos documentos deverão ser apresentados com a firma do credor reconhecida.

### **SEÇÃO IV - DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA COM SUBSTITUIÇÃO DE MUTUÁRIO**

A substituição de mutuário, no contrato de compra e venda celebrado pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com ocorrência ou não de novação, quando o adquirente assume a dívida e a garantia hipotecária do mutuário anterior, será averbada sem que se exija o cancelamento da primeira hipoteca, vedado cancelar essa, como se extinta fosse, e o registro de outra, salvo se constar, expressamente, no título, disposição impositiva.

Parágrafo único. A averbação prevista neste artigo dependerá do prévio registro do contrato ou escritura de compra e venda.

### **SEÇÃO V - DA LOCAÇÃO E DO COMODATO**

Art. Os contratos de locação sem cláusula de vigência poderão ser averbados para possibilitar ao locatário o exercício do direito de preferência, mediante a apresentação de apenas uma via do contrato assinado pelas partes, com firmas reconhecidas dos signatários, bastando a coincidência entre nome de um dos proprietários e do locador.

Parágrafo único. Para averbação do direito de preferência não é necessário existir cláusula expressa.

Art. Também é averbada a caução de imóvel dada em garantia em contrato de locação.

Art. O registro da cláusula de vigência e a averbação na cláusula de preferência dos contratos de locação poderão ser cancelados, a requerimento do locador, na falta de documentos comprobatório de extinção do negócio jurídico, quando, cumulativamente:

- I. apresentada ata notarial em que o tabelião constate a insubsistência da locação;  
e
- II. declare o locador, sob responsabilidade cível e criminal, o término da relação contratual e a inexistência de litígio em curso envolvendo a relação jurídica locatícia.

Parágrafo único. Para fins de cancelamento da cláusula de preferência, em se tratando de contrato por prazo indeterminado, o termo a quo do prazo mencionado no inciso I será o da notificação do locatário pelo locador informando o seu desinteresse na continuidade da locação.

## **SEÇÃO VI - DA EDIFICAÇÃO, DEMOLIÇÃO E REFORMA DE PRÉDIOS**

As construções, ampliações, reformas e demolições serão averbadas quando comprovadas por habite-se, certificado de conclusão de obra ou documento equivalente expedido pela prefeitura, acompanhado da certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias relativas a obra de construção civil expedida pela Receita Federal do Brasil, ressalvado o disposto na Lei nº 13.865/2019.

§1º A averbação de construção a que se refere o art. 247-A da Lei nº 6.015/1973 será promovida mediante declaração do proprietário, com firma reconhecida, de que se trata de prédio residencial urbano unifamiliar de um só pavimento, finalizado há mais de 5 (cinco) anos e situado em área ocupada predominantemente por população de baixa renda. Deverá constar da averbação a informação de que esta se dá sem comprovação da regularidade da construção perante a prefeitura, nos termos do art. 247-A da Lei nº 6.015/1973.

§2º As averbações previstas no §1º serão comunicadas ao Município, pelo Oficial de Registro de Imóveis, com arquivamento do comprovante em classificador próprio, ou por sistema eletrônico seguro.

É dispensado o “habite-se” expedido pelo órgão municipal competente para a averbação construção relativa aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a REURB.

Parágrafo único. No caso da REURB-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária.

Para os imóveis rurais, se a prefeitura não expedir documentos acerca das

edificações, o interessado deverá apresentar certidão que ateste esta circunstância, bem como planta, memorial descritivo e ART ou RRT, nos quais profissional legalmente habilitado declare a área construída.

██████ Ocorrendo a ruína da construção, o proprietário deverá apresentar certidão ou documento equivalente da prefeitura atestando a inexistência de edificação no terreno e declaração sob as penas da lei de que o imóvel ruiu, não tendo sido efetuada obra de demolição.

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

## **SEÇÃO VII - DO DESDOBO E FUSÃO DE IMÓVEL**

██████ O desdobro e a fusão de imóvel estão regulamentados no **Capítulo II, Seção** \_\_\_\_\_ destas Normas.

## **SEÇÃO VIII - DO PACTO ANTENUPCIAL E DA ALTERAÇÃO DO REGIME DE BENS**

██████ Será noticiado, por averbação, nas matrículas em que figurarem os contraentes, o registro de pacto antenupcial, previsto no art. 167, I, 12, da Lei nº 6.015/1973, ou instrumento que disponha sobre o regime patrimonial da união estável, sem prejuízo do registro no Livro 3 – Registro Auxiliar, observadas as regras previstas neste Código.

██████ A modificação do regime de bens do casamento, processada judicialmente, será averbada à margem da transcrição ou na matrícula em que estiverem registrados bens ou direitos sobre imóveis de um ou de ambos os cônjuges, mediante a apresentação de mandado ou, a requerimento do interessado, com a apresentação de certidão do Registro Civil das pessoas Naturais, da qual conste a alteração do regime de bens e a declaração de que a mesma deu-se por ordem judicial.

Parágrafo único. Depende de registro no Livro 3, para valer contra terceiros, a sentença que defere a alteração do regime de bens do casamento para regime diverso do legal, no entanto, será feita a averbação de alteração se já houver no Livro-3 Auxiliar registro de pacto antenupcial relativo ao regime anterior.

## **SEÇÃO IX - DA AUSÊNCIA**

██████ A averbação das sentenças ou acórdãos declaratórios de ausência será

promovida em razão de comunicação do juízo, por mandado ou por ofício, ou mediante apresentação de certidão do juízo ou do registro civil, a pedido do interessado.

Parágrafo único. A sentença de abertura de sucessão definitiva transitada em julgado decorrente das hipóteses legais são títulos translativos de domínio aos herdeiros, com necessária averbação de propriedade resolúvel por 10 (dez) anos, consolidando-se, então, a propriedade, recolhendo-se o ITCMD para tanto.

## **SEÇÃO X - DA INTERDIÇÃO**

■ A averbação das sentenças ou acórdãos de interdição será promovida em razão de comunicação do juízo, por mandado ou por ofício, ou mediante apresentação de certidão do juízo ou do registro civil, a pedido do interessado.

■ Será feita, também, a averbação da interdição, mediante requerimento com firma reconhecida e cópia autenticada da certidão de registro civil pertinente.

## **SEÇÃO XI - DA MUDANÇA DO ESTADO CIVIL**

■ A averbação prevista no artigo 167, II, 14, da Lei nº 6.015/1973 contemplará apenas a mudança do estado civil dos ex-cônjuges, devendo a questões patrimoniais serem averbadas ou registradas em separado.

Para a averbação da alteração do estado civil, o registrador exigirá a apresentação da certidão expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais. Quando se tratar de divórcio, separação judicial ou restabelecimento da sociedade conjugal, tal circunstância deverá estar averbada na respectiva certidão.

## **SEÇÃO XII - DO TOMBAMENTO DE IMÓVEIS**

■ 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.

§1º 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.

§2º Poderão ser averbados à margem das transcrições ou nas matrículas:

- 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.

§3º O registro e as averbações de que tratam este artigo 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:

- 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.

### **SEÇÃO XIII - DO CAR E DA FLORESTA PLANTADA**

██████ Poderão ser averbados:

- a) os termos de responsabilidade de preservação de reserva legal e outros termos de compromisso relacionados à regularidade ambiental do imóvel, emitidos pelo órgão ambiental competente;

b) o número de inscrição no CAR, cuja obrigatoriedade de averbação se dá nos termos do § 3.º do art. 29 da Lei nº 12.651/2012;

c) a informação de adesão do interessado ao Programa de Regularização Ambiental (PRA) de posses e propriedades rurais.

§1º As averbações referidas na alínea b caput deste artigo serão realizadas mediante provocação de qualquer pessoa.

§2º Na hipótese de compensação de Reserva Legal, a notícia deverá ser averbada na matrícula de todos os imóveis envolvidos após a homologação ou aprovação do órgão ambiental através do Cadastro Ambiental Rural.

§3º O conceito de imóvel para fins de Cadastro Ambiental Rural (CAR), obedece ao disposto na Instrução Normativa 2, de 5 de maio de 2014, do Ministério de Meio Ambiente, e Lei nº 8.629/1993, inciso I, art. 4º, não sendo obrigatória a coincidência e total identidade entre a matrícula imobiliária e o Cadastro Ambiental Rural.

§4º Nas retificações de registro, bem como nas demais hipóteses o Oficial deverá, à vista do número de inscrição no CAR, verificar se foi feita a especialização da reserva legal florestal, qualificando negativamente o título em caso contrário. A reserva legal florestal será averbada, gratuitamente, na respectiva matrícula do bem imóvel, em momento posterior, quando homologada pela autoridade ambiental através do Sistema Paulista de Cadastro Ambiental Rural

Deverá o registrador condicionar a prática de qualquer ato na matrícula do imóvel rural à comprovação do registro no Cadastro Ambiental Rural – CAR, ou a comprovação, pelo proprietário, de ter protocolado toda a documentação junto ao órgão ambiental competente, vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento, com as exceções previstas na Lei nº 12.651/2012.

Parágrafo único. O registro da reserva legal no Cadastro Ambiental Rural – CAR desobriga a averbação do Registro de Imóveis, nos termos do §4º do art. 18 da Lei nº 12.651/2012, facultando-se, no entanto, a averbação do número de inscrição para efeito de publicidade do cumprimento das obrigações ambientais relativas ao imóvel.

O proprietário interessado na emissão da Cota de Reserva Ambiente- CRA, título nominativo representativo de área com vegetação nativa existente ou em processo de recuperação, deverá apresentar ao órgão competente do SISNAMA, dentre outros

documentos, a certidão atualizada da Matrícula do imóvel, expedida pelo registro competente (Art. 44 e §3º do art. 45 da Lei nº 12.651/2012).

■ A Cota de Reserva Ambiental – CRA é título nominativo representativo de área com vegetação nativa existente ou em processo de recuperação.

§1º O vínculo de área à Cota de Reserva Ambiental – CRA será averbado na matrícula do Registro de Imóveis competente (art. 45, §3º, da Lei nº 12.651/2012).

§2º A utilização de Cota de Reserva Ambiental – CRA para compensação da reserva legal será averbada na matrícula do imóvel no qual se situa a área vinculada ao título e na do imóvel beneficiário da compensação (art. 45, §4º, da Lei nº 12.651/2012).

■ A averbação da existência da floresta plantada ocorrerá, a requerimento do proprietário, com apresentação de laudo técnico assinado por engenheiro florestal ou agrônomo, inscrito no órgão de classe, acompanhado da planta planimétrica de localização no imóvel.

■ Averbada a existência da floresta, será permitido o registro de compra e venda das árvores ou da respectiva madeira e de sua exploração, ou de outras formas específicas de alienação ou oneração desses bens, assim como dos direitos a eles relativos, independente do solo.

Parágrafo único. A averbação do corte da floresta ocorrerá, a requerimento do proprietário, com apresentação de prova da autorização do corte por autoridade ambiental ou de documento firmado por engenheiro florestal ou agrônomo, inscrito no órgão de classe, no qual conste que a área em que se situava a floresta não era caracterizada como Área de Preservação Permanente – APP, não constituía reserva legal nem se encontrava sob qualquer outra modalidade de proteção da legislação ambiental.

■ Quando se tratar de imóvel pertencente a empresa cuja atividade estatutária compreenda o cultivo de florestas, a averbação poderá ser feita com dispensa da planta de localização e desde que o requerente, ou o laudo técnico, informe que o reflorestamento ocupará a totalidade da área cultivável.

## **CAPÍTULO VIII - DO PROCEDIMENTO DE REGISTRO**

### **SEÇÃO I - DO PROCEDIMENTO GERAL DE REGISTRO**

■ Protocolado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva,

no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da data do protocolo, salvo os casos previstos nos artigos 188, §1º, e 189 a 192 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§1º Em não havendo exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de 5 (cinco) dias úteis:

- I. as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias;
- II. os documentos eletrônicos apresentados por meio do SERP; e
- III. os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente.

§2º Reapresentado o título com a satisfação das exigências, o registro será efetivado nos 5 (cinco) dias úteis seguintes, prorrogáveis por mais cinco dias úteis em razão de dificuldades decorrentes do volume de serviço, desde que emitida pelo oficial nota escrita e fundamentada a ser arquivada, microfilmada ou digitalizada com a documentação de cada título.

As disposições acima não se aplicam às hipóteses de prazos previstos em lei ou decisão judicial.

§1º As Cédulas Crédito Industrial, de Crédito Comercial, de Crédito à Exportação deverão ser registradas no prazo de 3 (três) dias úteis, a contar da apresentação do título, aplicando-se o mesmo referido prazo para o registro das garantias reais pactuadas nas Cédulas de Crédito Rural, de Crédito Industrial, de Crédito Comercial, de Crédito à Exportação e do Produto Rural.

§2º O prazo geral máximo de 10 (dez) dias úteis para exame, qualificação e devolução do título, com exigências ou lavratura do registro ou averbação, contados da data do protocolo, também se aplicará nos casos relativos ao Programa Minha Casa Minha Vida.

Quando o título for apresentado para prenotação, o usuário poderá optar:

- I. pelo depósito do pagamento antecipado dos emolumentos e das custas; ou
- II. pelo recolhimento do valor da prenotação e depósito posterior do pagamento do valor restante, em 5 (cinco) dias úteis, contados da data da análise pelo oficial que concluir pela aptidão para registro; esses 5 (cinco) dias úteis não serão computados no prazo de prenotação (o qual, durante eles, se manterá prorrogado), nem no prazo para registro ou averbação.

Parágrafo único. O oficial, por qualquer meio idôneo, poderá notificar o interessado para que complemente o valor dos emolumentos.

■ Efetuado o depósito, os procedimentos do registro serão concluídos com realização dos atos solicitados e a expedição da respectiva certidão.

■ O título apto para registro será devolvido sem a prática do ato, se não forem pagos as custas e os emolumentos, ou se o apresentante desistir do registro, sendo restituída a importância relativa aos emolumentos, deduzida a quantia correspondente às buscas e à prenotação.

Parágrafo único. Dependerá do pagamento integral do depósito prévio a reapresentação de título que tenha sido devolvido por falta de pagamento das custas e dos emolumentos.

■ No caso de emissão de nota devolutiva:

I - não havendo reapresentação do título antes de decorridos 20 (vinte) dias úteis da data da prenotação, cessarão automaticamente os efeitos da prenotação, ressalvados os prazos diversos expressamente previstos em lei;

II - havendo reapresentação do título antes de decorridos 20 (vinte) dias úteis da data da prenotação, deverá o Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de 05 (cinco) dias:

a) realizar o registro ou averbação, caso verifique o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente;

b) emitir nova nota devolutiva, desde que a reapresentação tenha implicado em pendências que não constavam quando da primeira qualificação registral ou em caso de não cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente.

§ 1º Não cessarão os efeitos da prenotação se, ainda que decorridos 20 (vinte) dias úteis da data da prenotação, o título encontrar-se pendente de análise pelo Oficial de Registro de Imóveis.

■ O não cumprimento reiterado dos prazos pelo Oficial de Registro de imóveis poderá ensejar a apuração de responsabilidade disciplinar.

■ Em caso de títulos apresentados por instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou por entidades autorizadas pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer as atividades de depósito centralizado ou de registro de ativos financeiros e de

valores mobiliários (artigos 22 e 28 da Lei nº 12.810, de 2013), os atos pertinentes poderão ser pagos à vista de fatura.

Na qualificação registral, deve o Oficial de Registro de Imóveis extrair do título os elementos essenciais para o seu registro ou averbação.

Parágrafo único. Ao examinar o título, o Oficial de Registro de Imóveis deve se abster de:

I - buscar dados e informações que não sejam requisitos legais para o ato registral pretendido ou para cumprimento de obrigações impostas aos registradores de imóveis por lei ou atos normativos do Poder Judiciário;

II - levantar questões de ordem privada, cuja arguição a lei faculta exclusivamente às pessoas legitimadas;

III - formular exigências com relação a aspectos do título impertinentes para o ato registral pretendido ou que não causem prejuízo aos interessados ou aos direitos de terceiros.

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

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

Parágrafo único. Consideram-se títulos contendo direitos reais contraditórios aqueles que sejam incompatíveis entre si para efeito de qualificação e da aplicação dos princípios da continuidade ou disponibilidade registral.

Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Livro 1 – protocolo, sob número de ordem mais baixo, relativamente ao mesmo imóvel, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil.

O disposto nos artigos XX e XXX 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.

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, para manter a continuidade do registro.

É obrigatório consignar no registro a data e o número da prenotação que, igualmente, deverão ser inseridos no título, através de etiqueta impressa em sistema informatizado, de carimbo ou outro meio de lançamento com recursos de segurança.

Parágrafo único. Se a data do registro não corresponder à da prenotação, o título conterà, também, referência ao dia em que, efetivamente, ele veio a ser registrado, na mesma forma prevista no “caput” deste artigo.

O registro será feito pela simples exibição do título, sem dependência de extratos.

Parágrafo único. Os registradores de imóveis deverão se cadastrar no CENSEC – [www.censec.org.br](http://www.censec.org.br) – para conferir o sinal público do tabelião ou escrevente que subscreve o título público apresentado ou reconhece a firma, no caso de título particular, sempre que não localizarem em seus arquivos o respectivo sinal público.

Os documentos que instruírem os títulos protocolizados para registro ou averbação poderão ser apresentados em cópia autenticada por tabelião.

Parágrafo único. As cópias e certidões de atos judiciais, autenticadas pelo Escrivão ou Chefe de Secretaria, considerar-se-ão válidas e eficazes para efeito de registro.

O oficial poderá realizar as diligências necessárias para confirmar a autenticidade dos títulos e documentos que lhes forem apresentados.

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.

## **SEÇÃO II - DA PRENOTAÇÃO**

Todos os títulos apresentados na serventia serão prenotados no Livro 1 – protocolo, onde tomarão número de ordem sequencial.

A eficácia do registro retroage à data da prenotação do título dele objeto no Livro 1 – Protocolo.

Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação, salvo prorrogação por previsão legal ou normativa, se, decorridos 20 (vinte) dias úteis do seu lançamento no

livro protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender as exigências legais. Na contagem do prazo exclui-se o primeiro e inclui-se o último dia, não se postergando os efeitos para além da data final, ainda que esta ocorra em sábado, domingo ou feriado.

§1º Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 40 (quarenta) dias úteis de seu lançamento no Protocolo.

§2º Será prorrogado o prazo da prenotação nos casos dos arts. 189, 198 e 260 da Lei nº 6.015/1973 e art. 18 da Lei nº 6.766/1979, bem como nos casos de prazo para pagamento das custas e emolumentos (quando o interessado só houver depositado o valor da prenotação), de procedimento de retificação administrativa bilateral na forma do art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973, de regularização fundiária e de registro dos títulos dela decorrentes, e de reconhecimento extrajudicial da usucapião, quando houver expedição de notificação, publicação de edital, audiência de conciliação e remessa ao juízo corregeador permanente para decidir impugnação.

§3º Será também prorrogado o prazo da prenotação se o reingresso do título, com todas as exigências cumpridas, ocorrer na vigência da força do primeiro protocolo.

§4º Cessados os efeitos da prenotação, se o título for reapresentado, este tomará um novo número no Livro 1 – protocolo, e será processado de modo autônomo, sem referência ou remissão à prenotação anterior.

■ O registrador prenotará o título, com o respectivo número de ordem e a data respectivos, fornecendo ao apresentante o recibo-protocolo. Referida prenotação será lançada no Livro 1 – Protocolo.

Parágrafo único. A documentação apresentada para registro ou averbação só será entregue ao portador do recibo original ou às pessoas que figurarem no título como interessadas, ou por estas autorizadas.

■ Se o título, uma vez prenotado, não puder ser registrado ou o apresentante desistir do seu registro, a importância relativa ao depósito prévio, quando existentes, será restituída, deduzida a quantia correspondente às buscas e à prenotação.

Parágrafo único. O prazo para restituição dos valores indicados no caput deste artigo será de 5 (cinco) dias úteis.

■ É dever do registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado.

Havendo exigências de qualquer ordem, deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, de forma clara e objetiva, em formato eletrônico ou papel timbrado do cartório, com identificação e assinatura do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou requerer a suscitação de dúvida ou procedimento administrativo.

§1º Permite-se a emissão de subsequentes notas de exigência, exclusivamente, na hipótese de, cumpridas as exigências primitivamente formuladas, surgirem elementos que não constavam do título anteriormente qualificado ou em razão do cumprimento parcial das exigências formuladas anteriormente.

§2º Para cada exigência, deve a nota indicar expressamente o respectivo fundamento jurídico em que o Registrador se apoiou para qualificação negativa do título, vedadas justificativas de devolução com expressões genéricas, tais como “para os devidos fins”, “para fins de direito” e outras congêneres.

§3º Elaborada a nota de exigências, será esta imediatamente disponibilizada na central ou no sistema pelo qual o usuário houver protocolado o título ou, em caso de protocolo presencial, enviada ao e-mail do apresentante, a fim de que possa ser desde logo consultada, sem prejuízo de sua manutenção na serventia para entrega concomitante com a devolução do título e dos valores correspondentes ao depósito prévio.

§4º A inobservância do disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

██████ A entrega do título ao apresentante, com registro ou exigência, permanecerá documentada em cartório, exigindo-se recibo, salvo nos casos em que o título tenha sido encaminhado por meio da Central Registradores de Imóveis, os quais terão regramento próprio.

Parágrafo único. Idêntica providência será adotada em relação à restituição, total ou parcial, dos valores correspondentes ao depósito prévio, vedada sua retenção quando o título for devolvido com exigência.

██████ As notas de exigência serão armazenadas em meio eletrônico ou físico, a fim de possibilitar o controle das exigências formuladas e a observância do prazo legal. O arquivamento poderá ser feito em microfilme ou documentos eletrônicos derivados de digitalização simples (dispensada autenticação), mas que permitam a preservação das informações e a transmissão, em condições de uso imediato, ao sucessor da delegação.

As cópias das notas de exigência, os comprovantes de entrega e devolução do título e os recibos de valores recebidos ou devolvidos ao apresentante deverão permanecer arquivados na serventia, em meio eletrônico ou físico, pelo prazo de 1 (um) ano.

Para a prática de atos de registro ou de averbação, os oficiais deregistro de imóveis não devem exigir a comprovação de quitação de créditos tributários (certidão negativa de débitos ou positiva com efeitos de negativa), inclusive previdenciários, com exceção dos tributos que tenham como fato gerador a transferência de direitos reais imobiliários.

### **SEÇÃO III - DA SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA**

Não se conformando o interessado com a exigência ou não podendo satisfazê-la, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida formulada pelo oficial, remetido ao juízo competente para que este possa dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

- I. o título será prenotado;
- II. será anotada, na coluna “atos formalizados”, à margem da prenotação, a observação “dúvida suscitada”, reservando-se espaço para anotação do resultado;
- III. certificadas a prenotação e a suscitação da dúvida no título, este será rubricado em todas as suas folhas;
- IV. 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 de 15 (quinze) dias úteis;
- V. essa ciência e a cópia da suscitação poderão ser dadas por mensagem eletrônica enviada ao endereço fornecido no requerimento de suscitação de dúvida, e a confirmação de recebimento será confirmada e arquivada;
- VI. certificado o cumprimento dessas providências todas, o oficial remeterá, ao juízo competente, em meio físico ou, quando adotado na comarca, por via eletrônica;
- VII. o oficial terá prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentar as razões de dúvida, a contar do protocolo do pedido de suscitação;

VIII. a inobservância destas disposições ensejará a aplicação das penas previstas no artigo 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça.

Se o processamento da dúvida registral adotar a forma eletrônica, o oficial, após certificado o cumprimento das providências do artigo anterior, remeterá, ao juízo competente, a imagem digitalizada do título e dos documentos que o acompanham, bem como as razões de dúvida e a certidão da matrícula, da transcrição do imóvel.

§1º A via original do título físico e os documentos que o acompanharem serão arquivados em ordem cronológica no classificador “Títulos das dúvidas registrais” até o trânsito em julgado.

§2º O título físico não poderá ser desentranhado sem autorização judicial expressa.

§3º O juiz, sempre que reputar necessário, requisitará ao oficial a apresentação da via original do título físico.

Se a dúvida for suscitada diretamente pelo interessado, em meio físico, o oficial prenotará o título assim que a receber do juiz para informações, e observará o disposto nos incisos II e III **do XXXX artigo**.

§1º Suscitada diretamente pelo interessado, o Juízo dará ciência dos termos e da data da suscitação ao oficial de registro e aguardará a apresentação dos motivos da recusa do registro.

§2º Se não houver prenotação vigente, o oficial de registro notificará o suscitante para apresentar o original do título no prazo de cinco dias, para protocolo, sob pena de arquivamento.

§3º Ao receber o título, o registrador o prenotará, dará recibo ao apresentante e, no prazo de cinco dias, informará ao Juízo se lhe foi apresentada a via original do título dentro do prazo e as razões da recusa.

§4º. Se o interessado no registro não tiver advogado constituído, poderá apresentar a petição em meio físico no distribuidor do Fórum, onde será protocolada, digitalizada, e destruída após a formação do processo eletrônico; para eventual apelação será indispensável a representação por advogado.

Se a dúvida for suscitada diretamente pelo interessado, em meio eletrônico, será observado o seguinte:

I. o juiz dará ciência dos termos e da data da suscitação ao oficial, que terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para a apresentação dos motivos da recusa do registro, contados do protocolo do título apresentado com a dúvida inversa;

II. se não houver prenotação vigente, o oficial notificará o interessado para apresentar o original do título no prazo de 5 (cinco) dias úteis, para protocolo, sob pena de arquivamento;

III. ao receber o título, o oficial prenotá-lo-á, dará recibo ao interessado e informará ao juiz a apresentação tempestiva da via original do título e as razões da recusa; e

IV. se o interessado no registro não tiver advogado constituído, poderá apresentar a petição em meio físico no distribuidor do juízo, onde será protocolada, digitalizada, e destruída após a formação do processo eletrônico; para eventual apelação será indispensável a representação por advogado.

Se o interessado não impugnar a dúvida, será ela, ainda assim, julgada por sentença do Juiz Corregedor Permanente.

Havendo impugnação por parte do interessado, que poderá juntar documentos, será ouvido o Ministério Público no prazo de 10 (dez) dias.

No processo de dúvida não se ouvem testemunhas e não se produz prova pericial, em face do âmbito restrito deste, que se restringe ao exame dos títulos apresentados e à verificação da sua aparente legalidade.

§1º As matérias que excederem ao exame da legalidade ou ilegalidade da documentação apresentada pelo interessado deve ser submetido às vias ordinárias.

§2º O Juiz Corregedor Permanente, diante da relevância do procedimento de dúvida e da finalidade da função pública notarial, poderá, antes da prolação da sentença, admitir a intervenção espontânea do tabelião de notas que lavrou a escritura pública objeto da desqualificação registral ou solicitar, por despacho irrecorrível, de ofício ou a requerimento do interessado, a sua manifestação facultativa, no prazo de 15 (quinze) dias de sua intimação.

§3º A intervenção tratada no parágrafo anterior independe de representação do tabelião por advogado e de oferecimento de impugnação, e não autoriza a interposição de recurso.

Se não forem requeridas diligências, o Juiz Corregedor Permanente proferirá

decisão no prazo de 15 (quinze) dias, com base nos elementos constantes dos autos.

■ No curso da dúvida não será possível a alteração do título apresentado para registro, visando atender exigência formulada pelo oficial.

■ Da sentença que julgar a dúvida poderão interpor apelação, com efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.

Parágrafo único. O oficial de registro não tem interesse e não é parte do processo de registro, não tendo legitimidade para recorrer da decisão.

■ 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.

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

■ A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

#### **SEÇÃO IV - DO CANCELAMENTO E DA NULIDADE DO REGISTRO**

■ O cancelamento, total ou parcial, referente a quaisquer atos de registro ou averbação é feito mediante averbação, mencionando-se o título em que se baseou e o motivo que o tiver determinado.

■ O cancelamento será feito:

- I. em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;
- II. a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;
- III. a requerimento do interessado, instruído com documento hábil;

IV. a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que tiver declarado, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.

V. por determinação do Corregedor-Geral da Justiça ou de juiz federal, nas hipóteses previstas na Lei nº 6.739, de 1979.

■ O cancelamento das averbações premonitórias, de que trata o art. 828 do CPC, efetuar-se-á nas seguintes hipóteses:

I. por determinação judicial;

II. por meio de requerimento expresso do credor/exequente;

III. por meio de requerimento expresso do devedor/executado, quando comprovada a extinção do processo de execução, o que poderá ocorrer por impressão do acompanhamento processual extraído do sítio do tribunal competente.

■ Ao interessado é lícito, em juízo ou perante o oficial de registro de imóveis, fazer prova da extinção dos ônus reais ou outras restrições e promover o cancelamento do seu registro ou averbação.

■ É dispensada a averbação de cancelamento do registro de compromisso de compra e venda quando ocorrer o registro da escritura definitiva, desde que observado o princípio da continuidade.

■ A matrícula, o registro e a averbação, enquanto não cancelados, produzem todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

■ O cancelamento da servidão, quando o prédio dominante estiver hipotecado, só poderá ser feito com aquiescência do credor, expressamente manifestada.

■ Salvo por determinação judicial expressa, o cancelamento não pode ser realizado em virtude de sentença ainda sujeita a recurso.

■ Art. o credor promover novo registro, o qual só produzirá efeitos a partir da nova data.

■ Será cancelado o usufruto ou o fideicomisso:

I. a requerimento do interessado, em documento com firma reconhecida:

- a) mediante apresentação da certidão de óbito do usufrutuário ou fiduciário;
  - b) com a demonstração da extinção do direito pela realização do termo de duração incondicional;
  - c) através da exibição da certidão de óbito do fideicomissário, na hipótese da consolidação da propriedade no domínio do fiduciário;
  - d) com a comprovação suficiente do implemento de condição resolutiva, constando essa do registro;
- II. a requerimento do usufrutuário e do nu-proprietário, se acordos na extinção do direito, pela realização do termo de duração subordinada a condição;
- III. por escritura pública, havendo extinção do usufruto ou do fideicomisso pela renúncia ou consolidação;
- IV. à vista de sentença ou acórdão judicial, nas demais hipóteses de extinção.

§1º Em qualquer hipótese prevista nos incisos I e II deste artigo, será sempre devida a comprovação do pagamento do imposto de transmissão incidente, ou da apresentação da certidão comprobatória do recolhimento ou demonstrativo do processo, nos termos da legislação em vigor.

§2º Na hipótese do parágrafo anterior, caso seja estabelecido o direito de acrescer em favor de outro usufrutuário, deverá ser comprovado o recolhimento do imposto devido, também, em relação à parte que acrescer.

As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

§1º A nulidade somente poderá ser decretada depois de ouvidos todos os interessados.

§2º Da decisão judicial, no caso do §1º deste artigo, caberá apelação ou agravo, conforme o caso.

Se o juiz competente entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação, poderá determinar, de ofício, a qualquer momento, ainda que sem a ouvida das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

Parágrafo único. Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a

prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

■ A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

## **CAPÍTULO IX - DA AQUISIÇÃO E DO ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO**

### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

■ O registrador observará as restrições legais relativas à aquisição de imóvel por pessoa física ou jurídica estrangeira.

§1º Os contratos de arrendamento de imóvel rural por estrangeiro serão inscritos no Livro de Cadastro de Estrangeiro, devendo ser formalizados necessariamente através de Escritura Pública, onde deverá constar a autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e o assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional nos casos de imóveis situados em área indispensável à Segurança Nacional.

§2º Aplica-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, constantes na Lei nº 5.709/71 e no artigo 23 da Lei nº 8.629/93.

■ A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras não ultrapassará 1/4 (um quarto) da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no Livro de Cadastro de Estrangeiro.

§1º Pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) do quantificado neste artigo.

§2º Excluem-se dessas restrições as compras de áreas rurais:

- a) inferiores a 03 (três) módulos, mesmo que adquirida de forma fracionada até o limite total referido;
- b) objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular, devidamente protocolado no registro competente, e cadastradas no INCRA em nome do promitente-comprador, antes de 10 de abril de 1969;

c) por adquirentes com filho brasileiro, ou casado com pessoa brasileira, sob o regime de comunhão de bens.

§3º Ter filho brasileiro ou ser casado com brasileira sob o regime de comunhão de bens será relevante, para o adquirente, apenas para excluir as restrições estabelecidas no art. 12, caput e § 1.º, da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no art. 5.º, caput e § 1.º, do Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974.

As restrições previstas na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974, tomam por base a fração ideal pertencente ao estrangeiro, ainda que caracterizado o condomínio pro indiviso.

A aquisição de imóvel rural por estrangeiro que violar as prescrições legais será nula de pleno direito.

Parágrafo único. O oficial que registrar escritura contra as disposições prevista em lei, responderá civil, penal e administrativamente.

Na aquisição ou promessa de aquisição e na constituição de direitos reais relativas a imóvel rural em favor de pessoa estrangeira é da essência do ato a escritura pública.

Da escritura relativa à aquisição de imóvel rural por estrangeiro constarão, obrigatoriamente:

- I. os dados do documento de identidade do adquirente;
- II. a prova de residência no território nacional;
- III. quando for o caso, autorização do INCRA.

Parágrafo único. O prazo de validade da autorização é de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser lavrada a escritura.

As restrições estabelecidas na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974, que disciplinam e regulamentam a aquisição de bem imóvel rural por estrangeiro, não se aplicam às transmissões causa mortis, às doações que importem adiantamento de legítima (art. 544 do Código Civil), salvo, em ambas as situações, se o bem imóvel rural estiver localizado em área considerada indispensável à segurança do território nacional, e às aquisições por usucapião, em quaisquer de suas espécies.

Parágrafo único. A inaplicabilidade das restrições não dispensa os Oficiais de Registro de Imóveis do cadastramento especial e das comunicações referidos nos arts. 10 e 11 da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e nos arts. 15 e 16 do Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974.

■ Ao cidadão português aplicam-se as mesmas normas relativas à aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira previstas neste Código.

§1º O cidadão português que se valer do “Estatuto da Igualdade”, e vier a titular direitos civis em igualdade de condições com os brasileiros, poderá adquirir livremente imóveis rurais.

§2º No caso do parágrafo anterior, a comprovação do implemento das condições previstas em lei será feita por meio da apresentação da Carteira de Identidade de Registro Geral (RG), consignando-se o fato no título a ser registrado.

■ Aplicam-se as mesmas restrições relativas à aquisição de imóvel rural por estrangeiros aos casos de fusão ou incorporação de empresas, de alteração de controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira.

## **SEÇÃO II - DA PESSOA FÍSICA ESTRANGEIRA**

■ A pessoa física estrangeira residente no país (portadora de RNE ou CRNM) somente pode adquirir imóvel rural que não exceda a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

§1º A aquisição será livre, independente de autorização ou licença, se o imóvel contiver área não superior a 3 (três) módulos (MEI), ressalvados, no entanto, os imóveis situados em área considerada indispensável à segurança nacional, cuja aquisição dependerá de assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.

§2º A aquisição de imóvel rural com área entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos por pessoa física estrangeira residente no país dependerá de autorização do INCRA e, se a área territorial exceder a 20 (vinte) módulos, de aprovação do projeto de exploração correspondente.

§3º A aquisição de mais de um imóvel rural com área não superior a 3 (três) módulos por pessoa física estrangeira residente no país dependerá de autorização do INCRA,

apenas se a soma das áreas dos imóveis pertencentes ao estrangeiro exceder a 3 módulos.

§4º A declaração do adquirente estrangeiro residente no país no sentido de não ser proprietário de outros bens imóveis rurais, emitida sob sua responsabilidade civil e penal, deve constar da escritura pública.

■ A aquisição de bem imóvel rural por pessoa física estrangeira não residente no país, cuja área não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, dependerá, sempre, de autorização do INCRA, sem prejuízo de outras exigências determinadas em lei, ainda que sua área não exceda a 3 (três) módulos e esteja situado fora de área considerada indispensável à segurança do território nacional.

■ O brasileiro ou brasileira casado com estrangeiro ou estrangeira, em regime diverso ao da completa separação de bens, submeter-se-á às mesmas restrições quanto à aquisição de imóvel rural.

Parágrafo único. Na aplicação do disposto neste artigo será levada em consideração a localização do imóvel rural. Se fora da Faixa de Fronteira, deverão ser observados os preceitos relativos ao número máximo de módulos que podem ser adquiridos livremente; se dentro da Faixa de Fronteira, dependerá sempre de prévia autorização do Conselho de Defesa Nacional.

■ Será considerada área indispensável à segurança nacional a faixa interna de 150 (cento e cinquenta) quilômetros de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional designada como Faixa de Fronteira.

Parágrafo único. A aquisição de domínio, posse ou de qualquer direito real de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional, qualquer que seja seu tamanho, por pessoa estrangeira (física ou jurídica) e pessoa jurídica brasileira cuja maioria do capital social pertença à pessoa física ou jurídica estrangeira e residam ou tenham sede no exterior, dependerá do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.

### **SEÇÃO III - DA PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA**

■ A pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil somente pode adquirir bens imóveis rurais, seja qual for a extensão, mediante a prévia aprovação do Ministério da Agricultura.

Parágrafo único. Considera-se pessoa jurídica estrangeira a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.

As normas definidas na lei e no presente regulamento aplicam-se, também, à transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira.

#### **SEÇÃO IV - DAS COMUNICAÇÕES SOBRE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO**

Todas as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros deverão ser obrigatória e trimestralmente comunicadas ao INCRA e à Corregedoria Geral da Justiça, cuja comunicação deverá ocorrer até o décimo dia dos meses de janeiro, abril, julho e outubro, mencionando-se os meses do trimestre findo.

§1º 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.

§2º 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.

§3º Serão também obrigatoriamente comunicadas à Corregedoria Geral da Justiça do Estado, 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.

#### **CAPÍTULO X - DO REGISTRO TORRENS**

Na hipótese de registro a ser lavrado relativamente a imóvel, ou parte dele, vinculado ao Registro Torrens, será aberta matrícula pelo sistema da Lei nº 6.015/1973, lançando-se a respectiva averbação quanto à existência de anterior inscrição no Sistema Torrens e registrando-se o ato.

Parágrafo único. A materialização dos efeitos do Sistema Torrens se dará por meio de acesso ao Fólio Real, que deverá conter averbação própria de que os atos nele praticados terão o efeito de presunção absoluta quanto ao titular.

Para as averbações, será suficiente exibir o Título Torrens, que ficará arquivado

naserventia, ou certidão do Registro de Imóveis onde estiver inscrito o imóvel no sistema especial, emitida à vista da declaração de perda ou destruição.

██████ Havendo renúncia, não se farão as averbações previstas nos artigos anteriores.

██████ Se o imóvel for parcialmente alienado, será encerrada a matrícula existente, abrindo-se novas para o imóvel remanescente e para o destacado.

██████ A renúncia à situação jurídica e direitos decorrentes do Sistema Torrens será exercida mediante declaração de vontade escrita, inclusive por instrumento particular, acompanhada de:

- I. Prova simplificada de que o imóvel integra o sistema registral comum;
- II. Título Torrens ou afirmação de sua perda ou destruição.

§1º À vista dos documentos elencados no caput, será cancelado o Registro Torrens, averbando-se o ato no Livro 1 do Registro Torrens, com a anotação das circunstâncias que o determinaram.

§3º Sendo o requerente casado, será necessária a anuência do outro cônjuge mediante a aposição da sua assinatura no instrumento de declaração de vontade.

§4º Existindo direitos reais de terceiro sobre o imóvel, será exigida a sua concordância, que poderá constar na mesma declaração prevista neste artigo. Idêntica exigência far-se-á relativamente ao credor favorecido por penhora registrada na matrícula do imóvel.

██████ Não serão abertas novas matrículas no Livro 1 e nem se expedirão novos Títulos Torrens, materializando-se os efeitos decorrentes do Sistema Torrens quando praticados os atos correspondentes no fôlio real (arts. 285, §2º e 288 da Lei nº 6.015/1973).

██████ Independentemente da existência de ato a ser registrado no repertório fundiário comum, poderão os titulares da situação jurídica do Torrens requerer a averbação da existência desta, juntando o título ou, na sua falta, a certidão do Registro de Imóveis em que constar o registro especial, observados os requisitos previstos nos artigos antecedentes.

## **CAPÍTULO XI - DOS LOTEAMENTOS DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS**

### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

██████ O parcelamento do solo urbano ou rural poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições legais previstas na legislação federal, estadual e municipal, estas últimas naquilo que não conflitar com as primeiras.

§1º O loteamento do solo urbano restará caracterizado quando houver a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º O desmembramento do solo urbano ocorrerá quando houver a divisão da propriedade em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§3º O parcelamento do solo urbano deverá observar as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes, devendo ser autorizado pelo município, por meio da aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento, salvo os casos excepcionados pelo legislador.

§4º A aprovação do projeto de loteamento e desmembramento pelo município poderá depender do exame e anuência prévia do Estado ou de autoridade metropolitana.

██████ O parcelamento do solo para fins urbanos será precedido de averbação de lei municipal que incluiu o imóvel parcelado em zona urbana, bem como da comprovação da ciência do INCRA.

§1º A ciência será comprovada pela apresentação da certidão do INCRA ou do comprovante de protocolo da cientificação.

§2º No caso de ser apresentado comprovante de protocolo de cientificação, registrado o parcelamento do solo, o Oficial de Registro de Imóveis enviará ao INCRA certidão comprobatória do citado ato para conhecimento e respectivas providências.

██████ O registro especial, previsto no art. 18, da Lei nº 6.766/1979, será dispensado nos seguintes casos:

- a) 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 consequentes de partilhas judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração;
- d) os desmembramentos necessários para o registro de cartas de arrematação, de adjudicação ou cumprimento de mandados;
- e) quando os terrenos tiverem sido objeto de compromissos formalizados até 20 de dezembro de 1979, mesmo com antecessores;
- f) Quando os terrenos tiverem sido individualmente lançados para o pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 1979, ou antes.

Parágrafo único. Consideram-se formalizados os instrumentos que tenham sido registrados em 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.

■ 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.

■ 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.

■ Igualmente sujeitos ao mesmo registro especial estarão os desmembramentos de terrenos em que houver construção, ainda que comprovada por documento público adequado.

■ 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, baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente na quantidade de lotes parcelados, se se trata ou não de hipótese de incidência do registro especial. Não cumpridos os requisitos legais, obstará a averbação.

■ Para a dispensa do registro especial, o oficial registrador deverá ter especial

atenção à verificação das seguintes circunstâncias:

- a) não implicar transferência de área para o domínio público;
- b) não tenha havido prévia e recente transferência de área ao Poder Público, destinada a arruamento, que tenha segregado o imóvel, permitido ou facilitado o acesso a ela, visando tangenciar as exigências da Lei nº 6.766/1979;
- c) resulte até 10 lotes;
- d) resulte entre 11 e 20 lotes, mas seja servido por rede de água, esgoto, guias, sarjetas, energia e iluminação pública, o que deve ser comprovado mediante a apresentação de certidão da Prefeitura Municipal;
- e) não ocorram desmembramentos sucessivos, exceto se o novo desmembramento não caracterizar intenção de afastar o cumprimento das normas que regem o parcelamento do solo urbano em razão do tempo decorrido entre eles, da alteração dos proprietários dos imóveis a serem desmembrados, sem que os novos titulares do domínio tenham participado do fracionamento anterior;
- f) Na hipótese do desmembramento não preencher os itens acima, o deferimento dependerá de apreciação da Corregedoria Permanente.

Em qualquer hipótese de desmembramento não subordinado 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.

Os loteamentos ou desmembramentos requeridos pela União, Estado, 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.

É vedado o registro de alienação voluntária de frações ideais com localização, numeração e metragem certas, ou a formação de condomínio voluntário, que implique fraude ou qualquer outra hipótese de descumprimento da legislação de parcelamento do solo urbano, de condomínios edilícios e do Estatuto da Terra. A vedação não se aplica à hipótese de sucessão *causa mortis*.

Para comprovação de efetivação de parcelamento irregular poderá o oficial valer-se de imagens obtidas por satélite ou aerofotogrametria.

O desmembramento, também denominado desdobro, a que se refere o art. 167,

inciso II, item 4, da Lei nº 6.015/1973, não está sujeito ao registro especial previsto no art. 18, da Lei nº 6.766/1979.

§1º Para a averbação do desdobro de que trata este artigo, o proprietário apresentará, ao Cartório de Registro de Imóveis da situação do lote, requerimento com firma reconhecida contendo, a descrição completa do imóvel primitivo e a dos resultantes do desmembramento, juntamente com planta aprovada pela prefeitura local e cópia autenticada da Anotação de Responsabilidade técnica – ART do responsável técnico que subscreveu a planta.

§2º Nos desmembramentos, o oficial, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar a aplicação da Lei nº 6.766/1979, deverá examinar, com seu prudente critério e baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente na quantidade de lotes parcelados, se trata ou não de hipótese de incidência do registro especial. Na dúvida, submeterá o caso à apreciação do Juiz Corregedor Permanente.

## **SEÇÃO II - DO PROCESSO E REGISTRO**

■ Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

■ O requerimento de registro de loteamentos ou desmembramentos, uma vez prenotados, devem ser autuados em processos que terão suas folhas numeradas e rubricadas, figurando os documentos pertinentes na ordem estabelecida na lei.

§1º Além da prenotação, serão certificados a expedição e publicação dos editais, a ocorrência ou não de impugnação, as comunicações à Prefeitura e o registro.

§2º Será contado em dias corridos o prazo para impugnação do edital previsto no art. 19 da Lei nº 6.766/1979.

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

Parágrafo único. Poderá ser objeto de um único projeto de loteamento mais de uma área de propriedade do mesmo loteador que for seccionada por ruas ou estradas já existentes ou outro bem público. Nessa hipótese, o processo será único, mas o memorial

do loteamento deverá indicar as quadras e lotes situados em cada uma das áreas matriculadas, nas quais se procederão aos respectivos registros.

■ Será sempre indispensável 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.

■ Quando o loteador for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no contrato de constituição da sociedade e suas posteriores alterações ou no estatuto social acompanhado da ata da assembleia que elegeu a diretoria vigente, a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer o registro tem poderes para tanto. Tratando-se de pessoa jurídica representada por procurador, será apresentado conjuntamente com aqueles documentos o traslado do respectivo mandato, devidamente atualizado pelo prazo de noventa (90) dias, para aferição dos poderes outorgados ao procurador.

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

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

■ 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 tenham sido expedidas há menos de 6 (seis) meses.

§1º Tratando-se de pessoa jurídica, as certidões poderão ser extraídas apenas na Comarca da sede dela, com prazo inferior a seis meses. As certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se aos representantes legais da loteadora.

§2º Tratando-se de pessoa jurídica constituída por outras pessoas jurídicas, as certidões criminais deverão referir-se aos representantes legais destas últimas, não se exigindo outras certidões das sócias ou de seus representantes legais.

§3º As certidões dos cartórios de protestos de letras e títulos, em nome do loteador, serão tiradas pelo período de 5 (cinco) anos.

§4º Os ônus reais relativos ao imóvel, ou a sua inexistência, serão demonstrados por certidão da situação jurídica atualizada, na forma do §9º do art. 19 da Lei nº 6.015/1973.

§5º Caso o loteador seja companhia aberta, as certidões de ações penais relativas a crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, as certidões dos cartórios de protestos e títulos, em nome do loteador, as certidões de ações cíveis relativas ao loteador e as certidões de ações penais contra o loteador (Lei nº 6.766/1979, art. 18, III, c, e IV, a, b e c) poderão ser substituídas por exibição das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do sítio eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários.

■ 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, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto do loteamento.

■ Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital.

■ Cuidando-se de imóvel urbano que, há menos de 5 (cinco) anos, era considerado rural, deve ser exigida Certidão Negativa de Débito de Imóvel Rural, expedida pela Receita Federal do Brasil (RFB).

Parágrafo único. Havendo incidência de débitos fiscais municipais sobre o imóvel objeto do parcelamento, admitir-se-á a certidão positiva com efeitos de negativa expedida pela municipalidade.

■ É indispensável, para o registro de loteamento ou desmembramento de áreas localizadas em municípios integrantes da região metropolitana, ou nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei nº 6.766/1979, a anuência do órgão estadual competente.

■ Sempre que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas com o cronograma de execução das obras de infraestrutura, o oficial exigirá o registro da garantia real oferecida pelo loteador, com averbação remissiva na matrícula mãe, ou mencionará no texto do registro outro tipo de garantia aceita pelo Município.

§1º Decorrido o prazo do cronograma de obras e eventual prorrogação, 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.

§2º O art. 237-A, da Lei nº 6.015/1973, não se restringe aos empreendimentos realizados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

██████ O contrato-padrão não poderá conter cláusulas que contrariem as disposições previstas nos arts. 26, 26-A, 31, §§1º e 2º, 34 e 35 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como na Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990 (Código do Consumidor).

██████ O edital do pedido de registro de loteamento ou de desmembramento urbano será publicado, em resumo e com pequeno desenho de localização da área a ser parcelada, em três dias consecutivos num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região. Se o jornal local não for de circulação diária, a publicação se fará em 3 (três) dias consecutivos de circulação. Na capital, a publicação se fará, também, no Diário Oficial.

██████ Nos loteamentos rurais, a publicação do edital será feita no Diário Oficial, mesmo para aqueles situados fora da Capital.

██████ Todas as restrições presentes no loteamento impostas pelo loteador ou pelo Poder Público serão mencionadas no registro do loteamento e aquelas que atingirem os lotes também serão noticiadas nas matrículas deles, em averbação remissiva.

Parágrafo único. Em loteamento de acesso controlado (art. 2º, §8º, da Lei nº 6.766/1979), deverá essa característica constar do registro.

██████ 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.

§1º 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.

§2º 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.

██████ A prévia divisão da gleba, com a subsequente abertura de matrículas, não é

requisito para o registro de loteamento que não a abranja por inteiro. Registrado o loteamento, pode o registrador, de acordo com a conveniência ou interesse dos serviços, ou a pedido, abrir matrícula para a área remanescente, desde que perfeitamente descrita, identificada e localizada no projeto de parcelamento e no memorial descritivo aprovados pelo Município. Não serão cobrados emolumentos nem despesas do interessado se a abertura decorrer da conveniência ou interesse dos serviços.

■ 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, no futuro, proceder ao registro especial, obedecidas as formalidades legais.

■ No registro do loteamento não será necessário repetir a descrição dos lotes constantes do memorial, sendo suficiente a elaboração de quadro resumido, indicando o número de quadras e a quantidade de lotes que compõem cada uma delas.

Parágrafo único. Em ficha auxiliar, não integrante da matrícula, será feito o controle de disponibilidade, com simples anotação do número da matrícula aberta para cada lote.

■ Para o registro da cessão de compromisso de compra e venda, formalizado o trespasse no verso de uma via em poder das partes ou por instrumento autônomo, o oficial, examinando a documentação e achando-a em ordem, praticará os atos que lhe competir, arquivando uma via do título. Se a documentação for microfilmada ou arquivada em imagem digital, poderá ser devolvida, com a anotação do número do microfilme.

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

■ O requerimento da alteração parcial de loteamento registrado deve estar acompanhado dos seguintes documentos:

- I. do projeto de alteração do loteamento aprovado pelo Município e demais pelos órgãos públicos que validaram o projeto originário do parcelamento. Caso o loteamento se situe em mais de um Município ou na Região Metropolitana, compete também aprovação do órgão competente do Estado de Piauí;

II. do acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, indicando qual o lote do projeto modificado; ou, declaração da loteadora, sob as penas da lei, de que os lotes atingidos pela alteração não foram alienados, se assim o for;

III. relação, na modalidade de ficha auxiliar, indicando quais os lotes sofreram alterações e quais permaneceram inalterados.

§1º Na hipótese de alteração parcial do loteamento culminar no acréscimo de lotes ao loteamento ou acréscimo de área do loteamento, será necessária a nova publicação de editais, ficando dispensados novos editais nas situações em que não haja alteração na área do loteamento, nem acréscimo de novos lotes.

§2º Em caso de alteração parcial de loteamento ficará dispensada a apresentação dos documentos previstos no art. 18, I, II, III, IV, VI e VII, da Lei Federal nº 6.766/1979.

■■■■■ A alteração total de loteamento deverá observar todos os requisitos e procedimento previsto para registro de novo loteamento, observado a necessidade de apresentação dos documentos previstos **no art. xxxx**.

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

### SEÇÃO III - DAS INTIMAÇÕES E CANCELAMENTO

■■■■■ Para os fins previstos nos artigos 32 e 36, inciso III, e 49 da Lei nº 6.766/1979, 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.

■■■■■ O procedimento a que se referem os arts. 32 e 36, III, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, pressupõem o registro do parcelamento do solo e do contrato a que se referir.

§1º Do requerimento do loteador e da intimação dirigida ao adquirente devem constar:

- a) discriminadamente, o valor da dívida, incluindo juros e despesas;
- b) o prazo para o pagamento em cartório, cujo endereço completo será destacado;
- c) o valor total do contrato;

d) o número de parcelas pagas e seu montante. Se for o caso, oportunamente, o oficial cumprirá o disposto no art. 35, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§2º Serão recusados requerimentos de intimação que contenham exigências ilegais ou com verbas não previstas no contrato.

As intimações serão pessoalmente feitas pelo oficial ou preposto, ou a seu pedido, pelo oficial de registro de títulos e documentos da comarca de domicílio de todos os adquirentes, inclusive, cônjuges. Não se admitem intimações postais, ainda que por carta com aviso de recebimento ou por mão própria.

§1º 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 Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

§2º A intimação de compromissário comprador, ou cessionário, que não for encontrado no endereço indicado no requerimento, deverá ser tentada no endereço constante no contrato e no do próprio lote.

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.

§1º Tratando-se de loteamento rural, o edital será publicado na forma do regulamento do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.

§2º Do edital, individual ou coletivo, deverão constar além dos elementos especificados no §1º do **art. XXXX**, 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 RG, CPF ou CNPJ, caso constantes do registro, e o local de domicílio ou sede do intimando.

§3º Decorridos 10 (dez) dias da última publicação, devidamente certificado o fato pelo oficial, considerar-se-á aperfeiçoada a intimação.

§4º O cancelamento só se fará, mediante requerimento do loteador, se o compromissário comprador, ou cessionário, não efetuar o pagamento até 30 (trinta) dias úteis após o aperfeiçoamento da intimação.

§5º O prazo será contado a partir do primeiro dia útil seguinte ao do aperfeiçoamento da intimação e, terminando em dia em que não houver expediente, será prorrogado até o primeiro dia útil seguinte.

§6º Decorrido o prazo de 120 (cento e vinte) dias úteis sem a providência elencada no §4º deste artigo, os autos serão arquivados, anotando-se no protocolo. Ultrapassado esse prazo, o cancelamento do registro do contrato exigirá novo procedimento de execução extrajudicial.

■ 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 Ofício Judicial, comprovando a inoccorrência de pagamento dos valores reclamados.

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

■ 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 Registro de Imóveis.

■ 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.

■ Serão emitidos recibos da satisfação das despesas de intimação por parte dos interessados que pagarem em cartório, bem como do efetivo reembolso aos vendedores que, eventualmente, as tenham antecipado.

■ Os comprovantes das intimações serão arquivados em pastas separadas, caso por caso, ou por meio de microfilme ou mídia digital, lançando-se, nos expedientes formados, as certidões devidas e toda a documentação pertinente, de molde a garantir a segurança de sua conservação e a facilidade de buscas.

■ 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.

§1º Os juros e a correção monetária só terão incidência na hipótese do depósito efetuado na forma do §2º, do referido art. 35.

§2º 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.

§3º Para cada depositante será aberta conta distinta.

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

#### **SEÇÃO IV - DOS DEPÓSITOS NOS LOTEAMENTOS URBANOS IRREGULARES**

O depósito previsto no §1º, do art. 38, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, só será admitido quando o parcelamento não tiver sido registrado ou regularmente executado pelo loteador.

Parágrafo único. Em se tratando de parcelamento não registrado, o depósito dependerá, também, 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.

Os depósitos serão feitos:

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

§1º Os depósitos poderão ser feitos independentemente de pagamento de juros ou quaisquer acréscimos, mesmo que relativamente a prestações em atraso.

§2º As contas assim abertas só poderão ser movimentadas com expressa autorização do Juízo.

Se ocorrer o reconhecimento judicial da regularidade do loteamento antes do vencimento de todas as prestações, o adquirente do lote, uma vez notificado pelo

loteador, por meio do Registro de Imóveis, passará a pagar as remanescentes diretamente ao vendedor, retendo consigo os comprovantes dos depósitos até então efetuados.

Parágrafo único. O levantamento dos depósitos observará o procedimento previsto no §3º, do art. 38, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

## **SEÇÃO V - DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

■ Não se aplica o disposto no art. 18, da Lei nº 6.766/1979, para a averbação dos conjuntos habitacionais erigidos pelas pessoas jurídicas referidas nos incisos VII e VIII, do art. 8º, da Lei nº 4.380/64, salvo se o exigir o interesse público ou a segurança jurídica.

§1º 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.

§2º Os conjuntos habitacionais poderão ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§3º Os empreendimentos promovidos por particulares, embora referentes a conjuntos habitacionais, subordinam-se ao art. 18, da Lei nº 6.766/1979, ainda que financiados com recursos do Sistema Financeiro da Habitação.

§4º Entende-se por interesse público e segurança jurídica o atendimento aos requisitos básicos para assegurar, dentre outros, aspectos urbanísticos, ambientais, jurídicos, registrários e protetivos dos adquirentes.

■ 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.

§1º Para essa averbação, o oficial exigirá o depósito dos seguintes documentos:

a) planta do conjunto, aprovada pelo Município e assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU),

contendo as edificações, subdivisões das quadras, as dimensões, área e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, inclusive garagem para veículos e unidades autônomas, se houver, dispensada a ART ou a RRT, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

b) memorial descritivo com a descrição sucinta do empreendimento, a identificação dos lotes ou unidades e as restrições incidentes, assinado por profissional legalmente habilitado na forma prevista na alínea "a" supra;

c) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades de uso exclusivo que a elas corresponderão, se o caso;

d) quadro indicativo das áreas ocupadas pelas unidades, logradouros (se houver) e espaços livres;

e) comprovante da aprovação pelo Município e pelo órgão estadual (quando exigível), ou prova da dispensa de análise por este;

f) auto de conclusão, ou vistoria ("habite-se"), ou documento municipal equivalente relativo às construções existentes;

g) convenção de condomínio, acompanhada do respectivo regimento interno, se o caso;

h) cópia do ato constitutivo do agente empreendedor, observados o art. 8º, da Lei nº 4.380/64, e o art. 18, da Lei nº 5.764/71;

i) documento comprobatório de inexistência de débito para com a Previdência Social relativamente à obra, exceto no caso de declaração de preenchimento dos requisitos em sentido contrário, segundo os regulamentos da Receita Federal do Brasil;

j) contrato padrão, observado o disposto no art. 6º, parágrafos 3º e 4º, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

██████ O requerimento do interessado e os documentos que o acompanham serão autuados, numerados e rubricados, formando o processo respectivo, a serem arquivados separadamente, constando da autuação a identificação de cada conjunto. O oficial de registro, então, procederá às buscas e à qualificação da documentação apresentada.

██████ Lavrada a averbação do conjunto habitacional, será aberta ficha auxiliar, a qual fará parte integrante da matrícula e conterá 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.

Parágrafo único. A requerimento do interessado, ou no interesse do serviço, poderão ser abertas todas as matrículas das unidades integrantes do conjunto, averbando-se esse fato na matrícula matriz para comprovação do esgotamento da disponibilidade imobiliária.

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

## **SEÇÃO VI - DO LOTEAMENTO RURAL**

Os projetos de loteamentos de imóveis rurais deverão atender a todas as demais exigências do Decreto-Lei nº 58/1937 e seu regulamento e alterações posteriores, e também, das Leis nºs 4.504/64 e 5.868/1972.

§1º No caso de áreas florestadas de loteamentos rurais e urbanos, estes ficarão sujeitos às normas do Código Florestal.

§2º O parcelamento do solo rural para fins urbanos se sujeita à Lei nº 6.766/1979, dependendo o seu registro de previa audiência do INCRA.

Para desmembramentos de imóveis rurais deve-se respeitar a fração mínima para o parcelamento descrita no Certificadx'o de Cadastros de Imóveis Rurais(CCIR), prescindindo-se, nesses casos, de autorização prévia do INCRA.

## **SEÇÃO VII - DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO**

### **Subseção I - Das Disposições Gerais**

A regularização de parcelamentos ilegais, clandestinos ou irregulares, de imóveis urbanos para fins residenciais, em quaisquer de suas modalidades, como loteamento ou desmembramento, com áreas já urbanizadas que representem situação consolidada de caráter irreversível, obedecerá ao disposto nesta Seção.

§1º Considera-se situação consolidada aquela em que a ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os

equipamentos urbanos ou comunitários disponíveis, dentre outras situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio.

§2º Ocorre o parcelamento clandestino quando sua execução é feita sem aprovação do projeto pela prefeitura Municipal e sem o registro no serviço imobiliário.

§3º É irregular o parcelamento executado em desacordo com o projeto aprovado, em descompasso com a legislação de regência ou, ainda, quando não tenha sido levado ao registro no serviço imobiliário da situação do bem de raiz.

§4º As situações consolidadas devem ser certificadas pela Prefeitura Municipal.

■ Não se aplica o disposto neste capítulo aos parcelamentos realizados em áreas de risco, de reserva ambiental e outras de preservação previstas em lei.

■ Os oficiais de registro de imóveis são obrigados, sob pena de caracterizar falta disciplinar, a fiscalizar o uso de escritura de compra e venda de fração ideal, com formação de condomínio civil, como instrumento de viabilização da criação de loteamentos irregulares ou clandestinos, e de burla à lei de parcelamento do solo, o que poderá ser depreendido não só do exame do título apresentado para registro, como também pelo exame dos elementos constantes da matrícula.

§1º Para cumprir o disposto no *caput*, os registradores deverão dedicar especialatenção às sucessivas alienações de diminutas frações ideais de um determinado imóvel, muitas vezes em percentual idêntico, e nas quais os adquirentes não guardam relação de comunhão ou de identidade entre si, tais quais parentesco ou amizade.

§2º Suspeitando o oficial da formação de loteamento irregular ou clandestino, ou de burla às normas legais que regulam o parcelamento do solo, pela via transversada escritura de compra e venda de fração ideal, deverá comunicar o fato à Corregedoria Geral da Justiça, ao Ministério Público e à Prefeitura Municipal da Comarca, para que adotem as providências cabíveis.

§3º A comunicação prevista no parágrafo anterior deverá expor os fatos e os fundamentos que levaram o oficial a identificar, no título apresentado para inserção no fólio real, uma forma de loteamento irregular ou clandestino, ou de burla às normas legais que regulam o parcelamento do solo, e será instruída com os seguintes documentos:

- I. cópia do título apresentado para registro;

- II. cópia do inteiro teor da matrícula;
- III. cópia de eventual convenção de condomínio registrada; e
- IV. quaisquer outros documentos que entender necessários para a instrução da comunicação.

§4º A comunicação enviada à Corregedoria Geral da Justiça deverá observar os requisitos previstos no parágrafo anterior, acrescida da comprovação de cópia da comunicação encaminhada ao Ministério Público e à Prefeitura Municipal da Comarca.

§5º Convencido o oficial de que a venda da fração ideal se faz em burla da legislação de loteamentos, deverá exigir o cumprimento dos requisitos legais para a inserção do título no registro imobiliário e, em não sendo atendida a exigência, negará registro ao título. Nesta última hipótese, não concordando a parte com a exigência formulada ou com a negativa de registro do título, poderá suscitar dúvida ao juízo de registros públicos competente.

Os oficiais não poderão registrar as escrituras ou instrumentos particulares envolvendo alienação de frações ideais, quando, baseados em dados objetivos, constatarem a ocorrência de fraude e infringência à lei e ao ordenamento positivo, consistente na instituição ou ampliação de loteamentos defato.

§1º Para os fins previstos no *caput*, considerar-se-á fração ideal a resultante do desdobramento do imóvel em partes não localizadas ou delimitadas, e declaradas como contidas na área original, e que estejam acarretando a formação de falsos condomínios em razão das alienações.

§2º As frações poderão estar expressas, indistintamente, em percentuais, frações decimais ou ordinárias ou em área por metros quadrados, hectares, ou outras medidas.

§3º Ao reconhecimento de configuração de loteamento clandestino ou irregular, entre outros dados objetivos a serem valorados, concorrem, isolada ou em conjunto, os da disparidade entre a área fracionada e a do todo maior, forma de pagamento do preço em prestações e critérios de rescisão contratual.

§4º A restrição contida neste artigo não se aplica aos condomínios edilícios, por serem previstos e tutelados por legislação especial. Sobrevindo dúvida sobre o enquadramento do imóvel objeto de alienação nas leis condominial e de parcelamento do solo urbano, o registrador poderá oficiar à Prefeitura municipal a fim de obter informações que lhe permitam melhor apurar a situação.

██████ Inconformando-se o apresentante do título levado a registro com a negativa do oficial em registrá-lo, poderá solicitar que suscite dúvida ao juízo competente.

██████ Havendo indícios suficientes ou evidências da constituição de loteamento de fato, o oficial dará ciência ao representante do Ministério Público, encaminhando a documentação disponível.

### **Subseção II - Da Regularização do Parcelamento Implantado após a Lei nº 6.766/1979**

██████ Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha aprovado, o adquirente do lote, a prefeitura Municipal ou o Ministério Público promoverá a notificação do loteador para suprir a falta, nos termos do art. 38, da Lei nº 6.766/1979, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9. 785/1999.

§1º A notificação deve ser feita pessoalmente ao notificado, pelo Registro de Imóveis, pelo Registro de Títulos e Documentos ou, ainda, pela via judicial.

§2º Na hipótese de notificações executadas pelos serviços extrajudiciais, se o destinatário se recusar a receber a notificação, o encarregado da diligência certificará o ocorrido e será considerada positiva a notificação.

§3º Nos casos em que for desconhecido o paradeiro do notificado, ou estiver em lugar inacessível, o preposto incumbido da diligência informará esta circunstância ao oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§4º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo 3º deste artigo, a notificação será feita, na capital, por edital publicado no Diário Oficial e num dos jornais de grande circulação diária; e nos municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver ou, não havendo, em jornal da região, por três vezes consecutivas, no prazo de dez dias, começando a correr após a última publicação.

██████ Atendida a notificação, se a gleba fracionada estiver em nome do parcelador, a prefeitura Municipal ingressará com pedido de registro do parcelamento perante o oficial de Registro de Imóveis competente, com suporte no art. 40, da Lei nº 6.766/1979, visando evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos adquirentes de lotes.

██████ O pedido de registro deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I. planta e memorial descritivo da área objeto do parcelamento;
- II. título ou certidão de propriedade do imóvel;
- III. certidão negativa de ônus reais e de ações imobiliárias reipersecutórias;
- IV. laudo elaborado pelo setor técnico da prefeitura, com a indicação, de forma simplificada, das obras já executadas e daquelas que devem ser feitas pelo loteador omissis, nos termos do projeto porventura aprovado, se for o caso;
- V. prova de notificação do loteador.
- VI. outros documentos que se fizerem necessários.

### **Subseção III - Da Regularização dos Parcelamentos Anteriores à Lei nº 6766/1979**

As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade.

§1º O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

- I. planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;
- II. descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;
- III. documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§2º A apresentação da documentação prevista no §1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de

CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

#### **Subseção IV - Da Estremação de Imóveis em Condomínio de Fato**

■ Nas circunscrições imobiliárias possuidoras de condomínios voluntários pro diviso que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento de imóvel rural ou a área mínima de lote urbano, tanto na área a ser estremada quanto na remanescente, será feita com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas.

§1º A identificação do imóvel a se regularizar obedecerá ao disposto nos arts. 176, II, 3, e 225 da Lei nº 6.015/1973.

§2º A posse do proprietário sobre a parcela pro diviso a estremar deve contar, no mínimo, 5 (cinco) anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores.

§3º Para comprovação do prazo de posse localizada, será suficiente a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes.

§4º Admite-se a estremação requerida por titular de fração ideal não registrada, desde que sejam apresentados ao Tabelionato de Notas o título de propriedade da fração ideal objeto da estremação, bem como a certidão de registro do imóvel em nome do transmitente.

§5º Na hipótese do §4º deste artigo, deve ser feito o registro do título aquisitivo, conjuntamente com a estremação, independentemente de valor.

■ A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela pro diviso será feita necessariamente por escritura pública de estremação.

§1º É obrigatória a intervenção na escritura pública de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam eles condôminos ou não na área maior.

§2º Considera-se confrontante, para fins de estremação, o titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira à fração demarcada, integrante ou não do condomínio da área maior.

§3º No caso de falecimento de alguma das partes que deve figurar na escritura, comparecerá em seu lugar o inventariante.

§4º Não será obrigatória a participação do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que a parcela a ser localizada fizer divisa com bens públicos de uso comum do povo, tais como vias públicas, estradas, ruas, travessas e rios navegáveis, exigindo-se apenas declaração do responsável técnico de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos.

§5º A anuência do ente público, quando necessária, poderá ser dada na planta, memorial, por meio de carta de anuência ou qualquer outro documento inequívoco.

§6º Na impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer dos confrontantes, a escritura deverá conter essa circunstância e o particular ou ente público será notificado pelo oficial de registro a manifestar-se, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, seguindo-se o procedimento previsto no art. 213, §§2º a 6º, da Lei nº 6.015/1973.

■ A escritura descreverá apenas a parcela localizada, sendo desnecessária a retificação de área da gleba originária, bem como a apuração da área remanescente.

§1º A descrição da parcela localizada será apurada por planta e memorial descritivo, com prova de documento de responsabilidade técnica pertinente.

§2º No caso de imóvel rural, o título deve mencionar também a apresentação do CCIR quitado e a prova de quitação do ITR referente à parcela a ser estremada ou da gleba originária.

§3º No caso de imóveis urbanos, a escritura pública deverá mencionar a apresentação de anuência do Município.

§4º Uma via original da planta e do memorial descritivo, bem como cópias da declaração de responsabilidade técnica pertinente e da anuência do órgão municipal competente, se for o caso, serão arquivadas no registro de imóveis.

■ A escritura pública de estremação será protocolizada no Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição de localização do imóvel, devendo o oficial de registro verificar sua regularidade em atenção aos princípios registraes aplicáveis.

§1º O oficial de registro localizará a gleba, lavrando ato de registro, a exemplo do que ocorre com as escrituras de divisão, do que resultará a abertura da respectiva matrícula para a parcela localizada.

§2º Tratando-se de localização cumulada com inserção de medidas da gleba, o oficial de registro praticará 2 (dois) atos: a averbação desta e o registro daquela.

■ A adoção do procedimento de extremação previsto nesta subseção não exclui a possibilidade de efetivação de escritura pública de divisão ou ajuizamento de ação de divisão, restando ao interessado a opção, respeitadas as circunstâncias de cada caso.

■ Na eventualidade da incidência de cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização ou retificação, serão observadas as providências abaixo:

I. no caso de hipoteca, não será necessária a anuência do credor hipotecário, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar-lhe a realização do registro da localização da parcela;

II. no caso de penhora, não será necessária prévia autorização judicial para o registro, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar o fato ao juízo, mediante ofício;

III. no caso de penhora fiscal em favor do INSS, havendo o devedor ofertado o imóvel em garantia da dívida, não será admitida a localização da gleba sem a expressa anuência daquela autarquia federal, uma vez que a medida determina a indisponibilidade do bem, na forma do art. 53 da Lei nº 8.212/1991;

IV. no caso de anticrese, é indispensável a anuência do credor anticrético;

V. no caso de propriedade fiduciária, a localização da parcela será instrumentalizada em conjunto pelo credor e pelo devedor;

VI. no caso de usufruto, a localização será obrigatoriamente firmada pelo nuproprietário e pelo usufrutuário;

VII. no caso de indisponibilidade por determinação judicial ou ato da Administração Pública federal, não será admitido o processamento, uma vez que consiste em ato de disposição;

VIII. na hipótese de estar a parcela sob arrolamento, medida de cautela fiscal, é possível o registro da localização, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar o fato imediatamente ao agente fiscal;

IX. no caso da incidência de outros ônus, cláusulas e gravames não expressamente previstos neste artigo, será aplicada a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão.

■ A necessidade ou não de prévio georreferenciamento com Certificação do INCRA da parcela rural a ser localizada e estremada será determinada de acordo com as normas da legislação federal.

■ A dispensa de anuência de confrontantes prevista no §17 do art. 213 da Lei nº 6.015/1973, aplica-se apenas a planta e memorial descritivo, sendo necessário o comparecimento dos confrontantes na escritura de estremação.

## **CAPÍTULO XII - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

■ A alienação fiduciária de bem imóvel é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

■ A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

■ A alienação fiduciária terá como objeto:

- I. a transferência do domínio útil de bens enfitêuticos e terrenos de Marinha, hipótese em que será exigido o pagamento do laudêmio;
- II. o direito de uso especial para fins de moradia;
- III. o direito real de uso, desde que suscetível de alienação;
- IV. a propriedade superficiária.
- V. os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e a respectiva cessão e promessa de cessão;
- VI. os bens que, não constituindo partes integrantes do imóvel, destinam-se, de modo duradouro, ao uso ou ao serviço deste.

§1º O imóvel enfiteútico pode ser objeto de alienação fiduciária, sendo dispensada a anuência do senhorio e pagamento do laudêmio, porque a transmissão se faz somente em caráter fiduciário, com escopo de garantia.

§2º O pagamento do laudêmio ocorrerá por ocasião da transmissão da propriedade plena, mediante sua consolidação em favor do credor fiduciário.

■ A alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, é suscetível de registro no registro de imóveis da situação do bem desde a data de sua celebração.

Parágrafo único. No caso do caput, a eficácia se dá a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída.

■ Poder-se-á constituir alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente.

§1º Na hipótese prevista no caput, as alienações fiduciárias anteriores terão prioridade em relação às posteriores na execução da garantia.

§2º Em caso de excussão do imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros de alienação fiduciária constituída nos termos deste artigo, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, promovendo-se a averbação de cancelamento dos registros das respectivas alienações fiduciárias.

■ O inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, inclusive quando a titularidade decorrer de terceiro garantidor.

§1º As informações do caput aplicam-se também a alienação fiduciária de propriedade superveniente, hipótese em que o contrato deverá constar cláusula com a previsão expressa nesse sentido.

§2º Na hipótese de o credor fiduciário optar por exercer a faculdade de que caput deste artigo, é necessário informar para fins da intimação de trata o §1º do art. 26 da Lei 9.514/1997.

■ Constitui-se a propriedade fiduciária imobiliária mediante o registro, no Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição da situação do imóvel, da escritura ou contrato respectivo.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Art. São cláusulas essenciais do instrumento de alienação fiduciária as elencadas no art. 24 da Lei 9.514/1997:

- III. valor da dívida, sua estimação ou seu valor máximo;
- IV. o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;
- V. a taxa de juros e os encargos incidentes;
- VI. a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;
- VII. a cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência;
- VIII. a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
- IX. a cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A da Lei 9.514/1997;

Parágrafo único. Faculta-se pactuação do prazo de carência a ser observado antes que seja expedida intimação para purgação de mora ao devedor, ou fiduciante, inadimplente. Na omissão, este será de 15 dias.

██████ A compra e venda com pacto de alienação fiduciária poderá ser formalizada por escritura pública ou instrumento particular.

██████ Com o pagamento integral da dívida e seus encargos, o registro da alienação fiduciária do imóvel será cancelado, por ato de averbação, consolidando-se a propriedade plena do imóvel em nome do devedor fiduciante, que passa à condição de proprietário ou titular do domínio.

§1º O termo de quitação emitido pelo credor fiduciário, com firma reconhecida, acompanhado, se for o caso, dos instrumentos que comprovem a legitimidade da representação, é título hábil para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, só podendo ser substituído por escritura pública de quitação ou sentença judicial transitada em julgado.

§2º O termo de quitação da propriedade fiduciária poderá ser emitido por documento eletrônico, com assinatura do credor fiduciário através de certificação digital.

§3º Caso haja a emissão de cédula de crédito imobiliário de forma cartular, a quitação com autorização para cancelamento da alienação fiduciária e cancelamento da cédula deverá ser lançada na própria via negociável, que ficará arquivada.

§4º Na impossibilidade de apresentação da cédula de crédito imobiliário cartular, sua baixa será feita com a declaração de quitação, emitida pelo credor, com menção de que a cédula não circulou.

§5º A autorização para cancelamento da alienação fiduciária e baixa da cédula de crédito imobiliário de forma escritural se dá com a declaração de quitação, emitida pelo atual credor, identificado pela instituição custodiante, ou na falta desta, por outros meios admitidos em Direito, à qual o Oficial fará menção no corpo da averbação, dispensada averbação autônoma da cessão.

§6º O cancelamento da propriedade fiduciária será promovido como ato de averbação.

■ A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará na transferência ao cessionário de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia e independe de anuência do devedor fiduciante.

§1º Havendo cessão da posição do credor fiduciário, indispensável prévia averbação da cessão de crédito na matrícula do imóvel, para fins de substituição do credor e proprietário fiduciário originário da relação contratual pelo cessionário, o qual fica integralmente sub-rogado nos direitos e obrigações do contrato de alienação fiduciária.

§2º A cessão da posição do credor fiduciário não constitui hipótese de incidência de imposto de transmissão inter vivos, que somente será devido quando da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, se ocorrer o inadimplemento do devedor fiduciante.

§3º Dispensável a averbação da cessão de que trata o subitem anterior no caso do crédito ter sido negociado no mercado secundário de créditos imobiliários, representado por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) sob a forma escritural, hipótese em que o credor será indicado pela entidade custodiante mencionada na cédula.

■ Considera-se extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel a situação na qual a propriedade fiduciária já constituída possa ser utilizada como garantia de operações de crédito novas e autônomas de qualquer natureza, desde que sejam contratadas as

operações com o credor titular da propriedade fiduciária e inexistente obrigação contratada com credor diverso garantida pelo mesmo imóvel.

§1º A extensão da alienação fiduciária somente poderá ser contratada, por pessoa física ou jurídica, no âmbito do Sistema Financeiro Nacional e nas operações com Empresas Simples de Crédito.

██████ A extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel deverá ser averbada no cartório de registro de imóveis da situação do imóvel.

§1º O título de extensão da alienação fiduciária deverá conter:

- X. o valor principal da nova operação de crédito;
- XI. a taxa de juros e os encargos incidentes;
- XII. o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do credor fiduciário;
- XIII. a cláusula com a previsão de que o inadimplemento e a ausência de purgação da mora de que tratam os arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, em relação a quaisquer das operações de crédito, faculta ao credor fiduciário considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, hipótese em que será exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais; e
- XIV. os demais requisitos previstos no art. 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§2º A extensão da alienação fiduciária poderá ser formalizada por instrumento público ou particular, admitida a apresentação em formato eletrônico.

§3º Fica dispensado o reconhecimento de firma no título de extensão da alienação fiduciária.

§4º A extensão da alienação fiduciária não poderá exceder ao prazo final de pagamento e ao valor garantido constantes do título da garantia original.

## **SEÇÃO II - DAS INTIMAÇÕES E DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

██████ Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, poderá o credor fiduciário constituir em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, mediante intimação

individual e pessoal de todos eles, por uma das formas previstas no art. 26, da Lei nº 9.514/1997.

Em caso de falta de pagamento de prestações por parte do devedor fiduciante, para os fins previstos no art. 26 da Lei Federal n. 9.514/1997, os Oficiais de Registro de Imóveis somente aceitarão e farão intimações quando a alienação fiduciária esteja devidamente registrada e já tenha decorrido o prazo de carência previsto no contrato.

Parágrafo único. Na ausência de prazo de carência, este será de 15 dias úteis.

Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes, a critério do interessado.

Parágrafo único. Efetivada a intimação nos moldes do caput deste artigo, considera-se cumprido o requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que tenha sido informado a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade.

O requerimento do credor fiduciário dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis competente para intimação do devedor fiduciário ou, se for o caso, do terceiro fiduciante, deve conter, necessária e discriminadamente, as seguintes informações:

- XV. Nome e número do CPF do devedor fiduciante (e de seu cônjuge, se for casado for em regime de bens que exija concomitante intimação), dispensada a indicação de outros elementos qualificativos;
- XVI. endereço residencial atual e anterior, se houver;
- XVII. endereço comercial, se houver;
- XVIII. declaração de que decorreu o prazo de carência estipulado no contrato;
- XIX. Números de telefones residencial, comercial e móvel para contato, se houver;
- XX. Endereço eletrônico (e-mail), se houver;
- XXI. Declaração de que já decorreu o prazo de carência estipulado no contrato;
- XXII. planilha com demonstrativo do débito e projeção de valores atualizados para pagamento da dívida, ou o valor total a ser pago pelo fiduciante por períodos de vencimento, hipótese esta em que fica dispensada a apresentação da planilha;

XXIII. indicação do local, data, nome por extenso e número do CPF do credor fiduciário ou seu representante legal, dispensada a indicação de outros elementos qualificativos;

XXIV. assinatura do representante legal com reconhecimento de firma, salvo quando se tratar de financiamento no âmbito do SFH;

XXV. comprovante de representação legal do credor fiduciário pelo signatário do requerimento, quando for o caso.

§1º Da planilha com demonstrativo do débito e projeção de valores atualizados para purgação da mora dentro dos 15 dias úteis subsequentes à data do requerimento, no caso de dívida com juros calculados “pro rata die”, deverá constar de forma discriminada indicações sobre as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos e as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel. Faculta-se ao credor fiduciário apresentar o valor total a ser pago pelo devedor fiduciante, por períodos de vencimento, hipótese em que fica dispensada a apresentação de planilha.

§2º Nos procedimentos de cobrança, purgação da mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, o prazo para purgar a mora é de 45 dias úteis após a intimação.

§3º Na hipótese de o credor fiduciário optar por exercer a faculdade prevista do §6º do art. 22 da Lei 9.514/1997, dever-se-á informar na intimação do §1º do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, inclusive no que toca à intimação de terceiro ou do fiador para fins de sub-rogação.

§4º Não cabe ao Oficial do Registro de Imóveis examinar a regularidade do cálculo apresentado, exceto se existe cláusula expressa acerca do §6º do art. 22 da Lei nº 9.514/1997 nos casos em que o credor exercer a opção **do §3º deste artigo**.

§5º Se o credor fiduciário tiver emitido cédula de crédito imobiliário (CCI) na forma escritural, o pedido deverá ser instruído com declaração atualizada da instituição custodiante atestando quem é o atual credor; se emitida na forma cartular, bastará a apresentação da cópia ou de declaração de que extraviou-se e o crédito não foi cedido ou, ainda, de que será apresentada quando do pedido.

■ O requerimento poderá ser apresentado em uma única via, dispensado o reconhecimento de firma quando se tratar de agente financeiro autorizado a funcionar

pelo Banco Central do Brasil.

§1º Prenotado e encontrando-se em ordem, deverá ser autuado com todas as peças apresentadas, formando-se um processo para cada procedimento de execução extrajudicial.

§2º O requerimento de intimação deverá ser lançado no controle geral de títulos contraditórios, a fim de que, em caso de eventual expedição de certidão da matrícula do imóvel, seja consignada a existência da prenotação do requerimento, cuja prenotação deverá ser prorrogada até finalização dos procedimentos.

§3º Formulada nota devolutiva pelo registrador no período compreendido entre a admissão do requerimento de intimação e a certificação do transcurso de prazo sem purgação da mora, o não atendimento das exigências por omissão do requerente no prazo de 30 dias úteis acarretará o arquivamento do procedimento de intimação, com o cancelamento da prenotação.

§4º Poderá ser exigido no ato do requerimento depósito prévio dos emolumentos e demais despesas, caso em que, igual importância deverá ser reembolsada ao apresentante, por ocasião da prestação de contas, quando ressarcidas pelo devedor fiduciante. As despesas deverão ser cotadas, de forma discriminada.

§5º Quando o credor fiduciário for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no estatuto social, a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer a intimação tem poderes para tanto.

Deverá o Oficial de Registro de Imóveis expedir intimação para ser cumprida em cada um dos endereços fornecidos pelo credor fiduciário onde conste, necessária e discriminadamente, o seguinte:

XXVI. Os dados relativos ao imóvel e ao contrato de alienação fiduciária;

XXVII. O demonstrativo do débito decorrente das prestações vencidas e não pagas e das que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos e as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, bem como a projeção dos valores atualizados para purgação da mora. Poderá incluir cópia da planilha apresentada, quando houver, ou o valor total a ser pago pelo devedor fiduciante por períodos de vencimento.

XXVIII. Os valores correspondentes às despesas de cobrança e de intimação que deverão ser pagos diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis, no ato e em dinheiro ou cheque administrativo ou visado, salvo se o devedor fiduciante optar pelo pagamento diretamente ao credor fiduciário por intermédio de boleto bancário, hipótese em que as despesas serão pagas por este último.

XXIX. A informação de que o pagamento deverá ser efetuado no Cartório de Registro de Imóveis ou por boleto bancário que acompanhará intimação ou poderá ser retirado na serventia, consignando-se o seu endereço, dias e horários de funcionamento;

XXX. A advertência de que o pagamento do débito discriminado deverá ser feito no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias úteis ou 45 dias úteis, na hipótese do art. 26-A, §2º da Lei nº 9.514/1997, contado da data do recebimento da intimação;

XXXI. A advertência de que se a mora não for purgada no prazo legal de 15 dias ou 45 dias úteis, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A da Lei nº 9.514/1997.

██████ A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento (AR), salvo regra previamente estabelecida no contrato de financiamento.

§1º Preferencialmente, a intimação deverá ser feita pelo serviço extrajudicial. Quando o Oficial de Registro de Imóveis optar pela via postal, deverá utilizar-se de sedex registrado, com aviso de recebimento (A.R.), e do serviço denominado “mão própria” (MP), a fim de que a correspondência seja entregue, exclusivamente, ao destinatário. Neste último caso, serão cobradas da parte as quantias efetivamente despendidas, conforme as tarifas dos serviços de correios.

§2º Ocorrendo o comparecimento espontâneo do devedor fiduciante, a notificação será feita diretamente pelo Oficial do Registro de Imóveis ou seu preposto, ficando as despesas circunscritas aos emolumentos referentes à prenotação e à notificação, vedada a cobrança de eventuais despesas postais ou com diligências. Ocorrendo o pronto pagamento, ficarão excluídos, também, os emolumentos relativos à notificação.

§3º Considerar-se-á intimado o devedor que, encontrado, se recusar a assinar a intimação, caso em que o oficial certificará minuciosamente o ocorrido.

§4º Cuidando-se de vários devedores fiduciantes, ou cessionários, inclusive cônjuges, necessária a promoção da intimação individual de todos eles.

§5º Se o devedor fiduciante for casado, far-se-á, também, a intimação de seu cônjuge, salvo se casado pelo regime da separação total convencional de bens.

§6º Na hipótese de falecimento do fiduciante a intimação deverá ser feita ao inventariante, caso haja inventário ou arrolamento em trâmite judicial, devendo ser apresentados cópias autênticas da certidão de óbito e do termo de compromisso de inventariante, ou certidão passada pelo ofício judicial. Não tendo havido abertura de inventário ou arrolamento judicial, serão devidamente intimados todos os herdeiros e legatários do fiduciante, os quais deverão ser indicados pelo credor-fiduciário. Neste caso deverão ser apresentadas cópias autênticas da certidão de óbito e do testamento, quando houver ou declaração de inexistência de testamento emitida pelo Registro Central de Testamentos Online – RCTO ou cópia da escritura pública de inventário e partilha.

§7º As intimações de pessoas jurídicas serão feitas aos seus representantes legais, indicados pelo credor fiduciário, dispensada a apresentação dos respectivos atos constitutivos.

■ A tentativa de intimação de devedor fiduciante que não for encontrado nos endereços indicados pelo credor, deverá ser feita no endereço de seu domicílio constante do contrato e no do respectivo imóvel.

■ Quando o devedor não for encontrado nos endereços indicados pelo credor, tentativa de intimação deverá ser feita no endereço do imóvel dado em garantia, e sempre no endereço eletrônico fornecido.

■ Quando ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo oficial incumbido da diligência encarregado e o oficial de registro de imóveis promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

■ Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último.

Parágrafo único. Para a hipótese prevista no caput e desde que o devedor tenha fornecido contato eletrônico no contrato, é necessário o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

Art. 37 Considera-se lugar inacessível:

XXXII. aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação;

XXXIII. aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

Parágrafo único. Caberá ao preposto responsável pela diligência certificar o motivo de inacessibilidade do lugar da intimação.

Quando, por duas vezes, o devedor, seu representante legal ou seu procurador não for encontrado em seu domicílio, residência ou em outro endereço indicado pelo credor para ser intimado e houver suspeita razoável de ocultação, o Oficial intimará qualquer pessoa próxima, parente ou não, do devedor de que no dia imediato voltará a efetuar a intimação na hora que designar.

§1º Considera-se razoável a suspeita baseada em atos concretos ou em indícios de que o devedor está se furtando de ser intimado, circunstâncias estas que deverão ser indicadas e certificadas de forma detalhada pelo Oficial.

§2º No dia e hora designados, se o devedor não estiver presente, o Oficial procurará se informar das razões da ausência, dará por feita a intimação e deixará, mediante recibo, contrafé com alguém próximo do devedor. Em caso de recusa de recebimento da contrafé ou de assinatura do recibo, o Oficial certificará o ocorrido.

§3º Efetivada a intimação na forma do parágrafo anterior, que será certificada no procedimento em trâmite na Serventia, o Oficial enviará carta ao devedor no endereço dele constante do registro e no do imóvel da alienação fiduciária, se diverso, dando-lhe ciência de tudo, inclusive por email ou outro meio digital.

§4º Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação prevista neste artigo poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

Purgada a mora perante o Registro de Imóveis competente, mediante pagamento dos valores informados no demonstrativo e na respectiva projeção, o oficial

entregará recibo ao devedor fiduciante e, nos três dias úteis seguintes, comunicará esse fato ao credor fiduciário para retirada na serventia das importâncias então recebidas, ou procederá à entrega diretamente para o fiduciário.

Parágrafo único. Embora seja recomendável que o pagamento seja feito por meio de cheque administrativo ou visado, nominal ao credor fiduciário, não poderá o Oficial de Registro de Imóveis recusar o recebimento, quando feito em espécie, na moeda corrente nacional.

Decorrido o prazo da intimação sem purgação da mora, o oficial do Registro de Imóveis, lançará Certidão de Transcurso de Prazo Sem Purgação da Mora e dará ciência ao requerente, para eventual requerimento de consolidação da propriedade fiduciária, no prazo de 120 (cento e vinte) dias.

O procedimento de intimação e consolidação não admite impugnação na via extrajudicial, sendo vedado ao registrador, em tal caso, interromper ou suspender o procedimento sem determinação judicial.

Em relação aos procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795/2008, sujeitam-se as seguintes regras:

XXXIV. A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis 30 dias úteis após a expiração do prazo para purgação da mora;

XXXV. Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, o devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, poderá pagar as parcelas da dívida vencidas e demais despesas, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.

A consolidação da plena propriedade será feita à vista de requerimento escrito, instruído com a prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio, e de eventual depósito prévio dos emolumentos.

§1º Na hipótese de emissão de cédula de crédito imobiliário (CCI) cartular, a via negociável original deverá ser apresentada pelo credor fiduciário, exceto se apresentada com o pedido de intimação.

§2º O requerimento para consolidação da propriedade fiduciária será juntado aos autos do procedimento extrajudicial.

§3º Decorrido o prazo de 120 (cento e vinte) dias úteis sem as providências elencadas do credor previstas caput, os autos serão arquivados. Ultrapassado esse prazo, a consolidação da propriedade fiduciária exigirá novo procedimento de execução extrajudicial.

■ O fiduciante pode, com anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensada a realização do leilão (Lei nº 9.514/1997, art. 26, §8º).

■ A dação em pagamento enseja o recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis, calculado sobre o valor do saldo devedor e demais encargos, ou sobre o valor venal do imóvel, prevalecendo o maior, podendo ser adotada para sua elaboração a forma pública ou particular.

■ Uma vez consolidada a propriedade em nome do fiduciário, este deverá promover a realização de leilão público para venda do imóvel, nos sessenta dias (60) úteis subsequentes, contados da data da averbação da consolidação da propriedade, não cabendo ao oficial do Registro de Imóveis o controle desse prazo.

§1º Os registros de direitos reais de garantia ou constringências, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante, não obstam o procedimento de execução da Lei 9.514/1997, nem a averbação de consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário, e o registro da arrematação ou venda do imóvel para realização da garantia.

§2º Havendo lance vencedor, a transmissão do imóvel ao licitante será feita por meio de contrato de compra e venda que poderá ser celebrado por instrumento público ou particular (Lei nº 9.514/1997, art. 38) e respectivo registro no Registro de Imóveis competente. No título deverá figurar, de um lado, como vendedor o antigo credor fiduciário e, de outro, como comprador, o licitante vencedor.

§3º O título que não contiver menção de que a alienação decorre de leilão deverá ser instruído, para o registro, com o auto de arrematação lavrado pelo leiloeiro.

■ A averbação dos leilões negativos será feita a requerimento do antigo credor fiduciário ou de pessoa interessada, instruído com cópias autênticas das publicações dos leilões, dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial.

Parágrafo único. Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

██████ Poderá efetuar execução extrajudicial conjunta de dois ou mais imóveis nos casos em que não houve pactuação de vinculação de cada imóvel a 1 (uma) parcela da dívida, efetivando consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito.

§1º No caso de excussão em atos sucessivos, caberá ao credor fiduciário, no requerimento dirigido ao Registro de Imóveis competente, indicar os imóveis a serem executados e a sua sequência. Com a indicação do imóvel a ser executado, a consolidação da propriedade dos demais imóveis ficará suspensa.

§2º A hipótese prevista no §1º não se aplica se existir disposição contratual em sentido contrário.

§3º A cada leilão, o credor fiduciário promoverá nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado.

§4º Nos casos em que o leilão não alcance a importância suficiente para satisfação do crédito, o credor poderá requerer ao Registro de Imóveis a averbação de consolidação da propriedade dos imóveis a serem executados na sequência, apresentando comprovante de recolhimento do imposto sobre transmissão **inter vivos** e, se for o caso, o laudêmio, procedendo, no prazo de 30 (trinta) dias, os leilões correspondentes.

§4º A averbação de cancelamento do registro da alienação fiduciária dos imóveis que restarem desonerados após o procedimento previsto neste artigo é realizada à vista do termo de quitação e autorização emitido pelo credor fiduciário, com firma reconhecida do signatário.

██████ Na contagem dos prazos dos procedimentos de intimação e consolidação de alienação fiduciária, exclui-se o dia do começo e inclui-se o dia do vencimento, computados em dias úteis.

██████ Os procedimentos previstos nesta Subseção poderão ser feitos sob a forma eletrônica, por meio da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis, cumpridos os requisitos previstos para o acesso de títulos ao Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo).

### **CAPÍTULO XIII - DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CRÉDITOS HIPOTECÁRIOS**

██████████ Caberá execução extrajudicial, realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis da situação do imóvel, dos créditos garantidos por hipoteca.

Parágrafo único. A execução extrajudicial prevista no caput deste artigo não se aplica às operações de financiamento da atividade agropecuária.

██████████ O procedimento deste capítulo deve observar, no que couber, o artigo 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997.

██████████ Nos casos de inadimplemento de dívida hipotecária, no todo ou em parte, o devedor e, se for o caso, o terceiro hipotecante ou seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos serão intimados pessoalmente, pelo Registro de Imóveis, a requerimento do credor ou do seu cessionário, para purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias.

§1º O requerimento poderá ser apresentado em uma única via, dispensado o reconhecimento de firma quando se tratar de agente financeiro autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

§2º Prenotado e encontrando-se em ordem, deverá ser autuado com todas as peças apresentadas, formando-se um processo para cada procedimento de execução extrajudicial.

§3º O requerimento de intimação deverá ser lançado no controle geral de títulos contraditórios, a fim de que, em caso de eventual expedição de certidão da matrícula do imóvel, seja consignada a existência da prenotação do requerimento, cuja prenotação deverá ser prorrogada até finalização dos procedimentos.

§4º Poderá ser exigido no ato do requerimento depósito prévio dos emolumentos e demais despesas, caso em que, igual importância deverá ser reembolsada ao apresentante, por ocasião da prestação de contas, quando ressarcidas pelo devedor fiduciante. As despesas deverão ser cotadas, de forma discriminada.

§5º Quando o credor hipotecário for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no estatuto social, a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer a intimação tem poderes para tanto.

██████████ Deverá o Oficial de Registro de Imóveis expedir intimação para ser cumprida em cada um dos endereços fornecidos pelo credor.

Devidamente intimado o devedor e, se for o caso, o terceiro hipotecante ou seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos e, transcorridos os 15 (quinze) dias úteis sem que haja a purgação da mora, o oficial certificará o ocorrido, iniciando-se a excussão extrajudicial do imóvel dado em garantia mediante a realização do leilão público.

§1º Para a hipótese do caput, o fato deverá ser previamente averbado na matrícula do imóvel, a partir do pedido formulado pelo credor ao oficial de registro, nos 15 (quinze) dias úteis seguintes ao término do prazo estabelecido para a purgação da mora.

§2º Procedida a averbação do §1º, o credor poderá realizar a excussão da garantia, mediante leilão público no prazo de 60 (sessenta) dias seguintes, não cabendo ao oficial fazer o controle deste prazo.

Antes de o bem ser alienado em leilão, o devedor ou, se for o caso, o prestador da garantia hipotecária poderá remir a dívida, mediante o pagamento da totalidade da dívida, acrescido das despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilões. Autoriza-se o oficial de registro de imóveis a receber e a transferir as quantias correspondentes ao credor no prazo de 3 (três) dias.

Em caso de arrematação e o lance oferecido no segundo leilão não ser igual ou superior mencionado no art. 9º, §6º, da Lei nº 14.711/2023, faculta-se ao credor:

XXXVI. apropriar-se do imóvel em pagamento da dívida, a qualquer tempo, pelo valor correspondente ao referencial mínimo devidamente atualizado, mediante requerimento ao oficial do registro de imóveis competente, que registrará os autos dos leilões negativos com a anotação da transmissão dominial em ato registral único. Nesta hipótese fica dispensada, para fins de registro, a ata notarial de especialização.

XXXVII. realizar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias úteis, contado do último leilão, a venda direta do imóvel a terceiro, por valor não inferior ao referencial mínimo.

Nas hipóteses em houver lance vencedor, o título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante a ser registrado na matrícula do imóvel é ata notarial de arrematação, a qual por tabelião de notas do local do imóvel, que conterà os dados da intimação do devedor e do garantidor e dos autos do leilão.

Capítulo I Para fins de registro, é necessário apresentar o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio em

quaisquer das hipóteses de arrematação, venda privada ou adjudicação.

#### **CAPÍTULO XIV - DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL EM CONCURSOS DE CREDITORES**

■ Nos casos de mais um crédito garantido pelo mesmo imóvel, realizadas averbações de início da excussão extrajudicial da garantia hipotecária ou, se for o caso, de consolidação da propriedade em decorrência da execução extrajudicial da propriedade fiduciária, caberá ao oficial do registro de imóveis competente proceder a intimação de todos os credores concorrentes, a fim de realizarem habilitação de seus créditos, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data de intimação.

■ A habilitação dos credores concorrentes ocorrerá por meio de requerimento, com firma reconhecida, que deve conter os seguintes requisitos:

XXXVIII. o cálculo do valor atualizado do crédito para excussão da garantia, incluídos os seus acessórios;

XXXIX. os documentos comprobatórios do desembolso e do saldo devedor, quando se tratar de crédito pecuniário futuro, condicionado ou rotativo; e

XL. a sentença judicial ou arbitral que tornar líquido e certo o montante devido, quando ilíquida a obrigação garantida.

§1º Quando o credor for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no estatuto social, a regularidade da representação societária.

§2º Decorrido o prazo de que trata o caput deste artigo, o oficial do registro de imóveis lavrará a certidão correspondente, promovendo intimação do garantidor e todos os credores em concurso quanto ao quadro atualizado de credores.

§3º O quadro atualizado de credores incluirá os créditos e os graus de prioridade sobre o produto da excussão da garantia, observando a antiguidade do crédito real.

§4º Fica a cargo do credor exequente distribuição dos recursos obtidos a partir da excussão da garantia aos credores, com prioridade, ao fiduciante ou ao hipotecante.

#### **CAPÍTULO XV - DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

■ A Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) é emitida para representar crédito imobiliário decorrente de financiamento ou de outro contrato imobiliário.

§1º A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário, e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCIs fracionárias emitidas em relação a cada crédito, exceder o valor total do crédito que representam.

§2º As CCIs fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que representam.

§3º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

■ A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do respectivo crédito, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

Parágrafo único. Quando a CCI for apresentada isolada e posteriormente, os emolumentos devidos pela averbação de sua emissão serão cobrados como averbação sem valor declarado.

■ A emissão e a negociação de CCI independem de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

■ A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, que se subroga em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

■ A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, é dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que a Lei nº 10.931/2004 não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

■ Como a cessão de crédito por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias e direitos ao cessionário, incluindo a propriedade fiduciária, em caso de requerimento de consolidação, caberá à instituição custodiante, no caso de CCI emitida sob a forma escritural, identificar o atual credor fiduciário.

■ A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514/1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já

constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

■ O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei nº 9.514/1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante.

■ O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo atual credor, identificado pela instituição custodiante, ou na falta desta, por outros meios admitidos em Direito, aos quais o Oficial fará menção no corpo da averbação, dispensada averbação autônoma da cessão.

■ Os emolumentos devidos para o cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais serão cobrados como ato único.

■ É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

## **CAPÍTULO XVI - DO IMÓVEL RURAL**

### **SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

■ O registro 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 Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, nos termos da Lei nº 10.267/2004.

§1º A identificação georreferenciada de que trata o caput tornar-se-á obrigatória para a efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo Federal.

§2º O material técnico apresentado será arquivado em processo administrativo próprio no Ofício de Registros Públicos competente;

§3º Para os fins e efeitos do §2º do art. 225 da Lei nº 6.015/1973, uma vez apresentado o memorial descritivo segundo os ditames do §3º do art. 176 e do §3º do art. 225 da mesma Lei, o registro de subsequente transferência da totalidade do imóvel independerá de novo memorial descritivo.

§4º Os serviços de registro de imóveis ficam obrigados a encaminhar ao INCRA, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de 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.

■ A prova de quitação do Imposto Territorial Rural - ITR será feita mediante apresentação de comprovantes de pagamentos dos 5 (cinco) últimos exercícios ou, na sua falta, de certidão de regularidade fiscal de imóvel rural, expedida pela Receita Federal, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa prevista no art. 20 da Lei nº 9.393/1996.

Art. O registrador não exigirá a comprovação do pagamento do ITR ou a CND no registro da carta de arrematação judicial e da carta de adjudicação judicial.

■ O registrador não exigirá o CCIR atualizado nos casos em que a informação consta da matrícula do imóvel, da carta de arrematação ou da carta de adjudicação.

■ O registrador não exigirá a comprovação do pagamento do ITR nos seguintes casos:

- I. registro das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis;
- II. registro da sentença que em processo de desapropriação fixar o valor da desapropriação ou registro da imissão provisória na posse; e
- III. registro das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis.

■ O Oficial observará as normas legais relativas à necessidade de apresentação do CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - para os títulos submetidos a registro.

■ Sem a apresentação do CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, não poderão os proprietários, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer vender ou homologar partilha amigável ou judicial que tenha por objeto imóveis rurais.

■ Na impossibilidade de apresentação do CCIR expedido pelo INCRA relativo ao último exercício, faculta-se a substituição pelo protocolo de encaminhamento do

cadastro ou recadastramento, acompanhado, na última hipótese, do certificado de cadastro anterior.

Parágrafo único. Não obstará a realização do ato eventual divergência existente entre os certificados emitidos pelo INCRA e os documentos emitidos pela Receita Federal para comprovação da exação do ITR.

Facultar-se-á o registro dos contratos de arrendamento rural, com efeito meramente publicista, aplicando-lhe as mesmas regras do contrato de locação.

## **SEÇÃO II - DAS TERRAS DEVOLUTAS**

Terras devolutas são terras públicas sem destinação pelo Poder Público, pertencentes à União ou ao Estado, assim consideradas após regular procedimento de discriminação.

Caberá ao Poder Público provar que o imóvel é terra devoluta, mediante em ação discriminatória de terras devolutas com reconhecimento em sentença judicial transitada em julgado, ou por prova documental da titularidade pública do imóvel, a ser registrada no Registro de Imóveis da situação do bem.

A inexistência de registro imobiliário do bem não gera presunção de que o imóvel seja público.

O imóvel localizado em faixa de fronteira, por si só, não é considerado de domínio público.

A inexistência de informação na matrícula do imóvel de que é terra devoluta sujeita o bem, no que se refere aos preceitos do registro de imóveis, a normativa e requisitos de imóvel particular.

## **SEÇÃO III - DA DESCARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA URBANO**

A alteração da destinação do imóvel de rural para urbano depende de certidão do órgão municipal competente que ateste a inclusão do imóvel em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, conforme lei local.

Parágrafo único. Averbada a descaracterização do imóvel rural na matrícula, o oficial de Registro de Imóveis comunicará essa alteração ao INCRA, sendo dispensada a anuência prévia do proprietário.

#### SEÇÃO IV - DO GEORREFERENCIAMENTO

█ O georreferenciamento obedecerá ao disposto no art. 176, §§3º a 7º, da Lei nº 6.015/1973, no Decreto nº 4.449/2002, e em suas modificações posteriores.

Parágrafo único. Sera averbado o georreferenciamento em cada matrícula, ainda que mais de uma matrícula tenha sido, ao mesmo tempo, certificada pelo INCRA.

█ 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 art. 176 da Lei nº 6.015/1973, mediante requerimento do titular do domínio nos termos do §5º do art. 9º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, ficando dispensada a anuência dos confrontantes nas hipóteses em que observado o § 13 do art. 176 da referida Lei.

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

█ Para os fins e efeitos do §2º do art. 225 da Lei dos Registros Públicos, a primeira apresentação do memorial descritivo segundo os ditames do §3º do art. 176 e do §3º do art. 225 da mesma lei, e nos termos do Decreto 4.449/2002, respeitados os direitos de terceiros confrontantes, não caracterizará irregularidade impeditiva de novo registro, desde que presente o requisito do §13 do art. 213 da Lei dos Registros Públicos. Deve-se, no entanto, os subsequentes estar rigorosamente de acordo com o referido §2º, sob pena de incorrer em irregularidade sempre que a caracterização do imóvel não for coincidente com a constante do primeiro registro de memorial georreferenciado, excetuadas as hipóteses de alterações expressamente previstas em lei.

█ Para os fins do disposto no art. 225, §2º, da Lei nº 6.015/1973, não devem ser considerados irregulares títulos que supram omissões ou que atualizem dados.

█ A certificação do memorial descritivo pelo INCRA não implicará reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário.

█ Para o registro de mandados judiciais oriundos de processos que versem sobre imóveis rurais, inclusive usucapiões administrativas ou judiciais, além dos requisitos da

matrícula nos termos da Lei dos Registros Públicos, devem constar informações sobre a localização, os limites e as confrontações do imóvel objeto da lide; e, caso não haja, deverão ser apresentados planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado e com devida ART contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA.

██████ Havendo requerimento de fusão ou desmembramento de matrículas juntamente com o requerimento de georreferenciamento, far-se-á, inicialmente, a averbação do georreferenciamento em cada matrícula envolvida, e na sequência a averbação de fusão ou o de desmembramento requerida.

§1º A certificação do INCRA não dispensará, nos casos previstos no *caput*, a observância obrigatória dos princípios regentes do Registro de Imóveis, em especial os princípios da continuidade e da especialidade objetiva.

§2º O requerimento de georreferenciamento e desmembramento será acompanhado, além dos documentos elencados no art. 173 deste Código, do memorial descritivo da parte do imóvel a ser desmembrada e do memorial descritivo da parte remanescente do imóvel.

§3º O requerimento de georreferenciamento e fusão será acompanhado, além dos documentos elencados no art. 173, do memorial descritivo das partes a serem fundidas em uma única matrícula e do memorial descritivo da área resultante da fusão.

## **CAPÍTULO XVII - DOS IMÓVEIS DA UNIÃO (TERRENOS DE MARINHA)**

### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

██████ Quando se tratar de transações envolvendo imóveis de propriedade da União, especialmente terrenos de Marinha, os Tabeliães de Notas e os Registradores de Imóveis deverão se abster de lavrar escrituras ou proceder registros de documentos sem o rigoroso cumprimento da legislação, exigindo a necessária e obrigatória autorização da Secretaria do Patrimônio da União, assim como o recolhimento do laudêmio correspondente.

Parágrafo único. A União poderá requerer, nas matrículas em que houver registro de propriedade em nome de terceiros, e desde que instruído o pedido com os documentos elencados no parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.636/1998, a averbação-notícia de

que o imóvel está cadastrado junto à Secretaria de Patrimônio da União como área de marinha, a fim de atender as exigências previstas no *caput*.

Os títulos relativos à alienação de bens imóveis de propriedade da União, ou que contenham, ainda que parcialmente, área de seu domínio, para serem admitidos a registro, deverão conter a identificação completa do laudêmio recolhido e da Certidão de Autorização para Transferência – CAT, com indicação do seu número de ordem e código de validação no endereço eletrônico da Secretaria do Patrimônio da União – SPU, que declare:

XLII. ter o interessado recolhido o laudêmio devido, nas transferências onerosas entre vivos, informando o valor pago, a data do pagamento, a instituição financeira arrecadadora e o número do Registro do Imóvel no patrimônio da união – RIP;

XLIII. estar o transmitente em dia, perante o Patrimônio da União, com as obrigações relativas ao imóvel objeto da transferência;

XLIV. estar autorizada a transferência do imóvel, em virtude de não se encontrar em área de interesse do serviço público.

§1º A identificação da certidão deverá ser confirmada no site do patrimônio da união.

§2º Quando dos assentamentos registrares constar que se trata de imóvel próprio da União, não será exigida a apresentação da certidão da Secretaria do Patrimônio da União.

§3º O aforamento e a ocupação serão objeto de registro na respectiva matrícula, bem como as suas transferências.

Para o registro do mandado expedido em ação de usucapião do domínio útil, deverá ser registrado, precedentemente, o contrato de aforamento.

## **SEÇÃO II - DA DEMARCAÇÃO DE TERRAS DE DOMÍNIO DA UNIÃO**

A regularização dos imóveis da união junto aos órgãos municipais e o Registro de Imóveis será promovida pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, com o concurso, sempre que necessário, da Caixa Econômica Federal – CEF.

Concluído o processo de identificação e demarcação de terras de domínio da União, a Secretaria do Patrimônio da União – SPU lavrará, em livro próprio, com força

de escritura pública, o termo competente, incorporando a área ao patrimônio da União.

Parágrafo único. O termo a que se refere este artigo, mediante certidão de inteiro teor, acompanhado de plantas e outros documentos técnicos que permitam a correta caracterização do imóvel, será registrado no Ofício de Registro de Imóveis.

### **SEÇÃO III - DA DEMARCAÇÃO DE TERRAS INTERIORES**

■ Serão promovidas pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU as demarcações e aviventações de rumos, desde que necessárias à exata individualização dos imóveis de domínio da União e sua perfeita discriminação da propriedade de terceiros.

■ Havendo acordo entre a União e o confinante, quanto ao estabelecimento da linha divisória, será lavrado termo em livro próprio, do órgão local da Secretaria do Patrimônio da União – SPU.

■ O termo a que se refere o artigo anterior terá força de escritura pública e, por meio de certidão de inteiro teor, será devidamente registrado ou averbado, conforme o caso, no Ofício de Registro de Imóveis da situação dos imóveis demarcados.

■ Não havendo acordo entre as partes, o processo será submetido ao exame pelo órgão competente, cuja decisão terá força de sentença definitiva para a prática do ato aludido no artigo anterior.

■ Será aberta matrícula em nome da União, na hipótese de demarcação de terra indígena devidamente homologada na forma da lei, a requerimento do órgão federal de assistência ao índio e diante da comprovação do processo demarcatório, nos termos do Provimento nº 70/2018-CNJ:

- a) com a subsequente averbação da demarcação da terra indígena, se o imóvel não estiver matriculado ou transcrito;
- b) com averbação da demarcação da terra indígena na matrícula ou transcrição existente em nome de particular, que deverá ser encerrada se atingida a totalidade do imóvel;
- c) com averbação do destaque na matrícula ou transcrição existente em nome de particular, quando a área demarcada não abranger completamente o imóvel matriculado ou transcrito.

Parágrafo único. Se o imóvel estiver matriculado ou transcrito em nome da União

O registro de terra indígena sem título ou registro anterior, localizada em mais de uma circunscrição imobiliária, poderá ser requerido pelo órgão federal de assistência ao índio separadamente em cada uma das circunscrições envolvidas, instruído o requerimento também com os memoriais descritivos e a planta da parcela do imóvel que se localizar em cada uma das circunscrições do registro imobiliário.

Parágrafo único. O registro efetuado na forma caput será comunicado ao oficial da outra circunscrição em que a terra indígena demarcada estiver situada.

A averbação da existência de processo demarcatório de terras indígenas em matrícula de domínio privado será realizada mediante requerimento instruído com:

XLIV. portaria inaugural do processo administrativo;

XLV. indicação do número das matrículas e/ou transcrições sobre os quais a averbação deverá ser praticada, sob responsabilidade do órgão federal;

XLVI. número-código de cadastro da terra indígena no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR); e

XLVII. relatório circunstanciado de identificação de delimitação quando já realizado.

#### **SEÇÃO IV - DA DEMARCAÇÃO PARA REURB-S**

A União poderá lavrar auto de demarcação nos seus imóveis nos casos de regularização fundiária de interesse social, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada, nos termos das normas do Decreto-Lei nº 9.760/1946, com a redação da Lei nº 11.481/2007.

§1º Considera-se regularização fundiária de interesse social aquela destinada a atender a famílias com renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos.

§2º O auto de demarcação assinado pelo Secretário do Patrimônio da União deve ser instruído com:

XLVIII. planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes, coordenadas, preferencialmente, georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e o nome do pretense proprietário, quando houver;

XLIX. planta de sobreposição da área demarcada com a sua situação constante do registro de imóveis e, quando houver, transcrição ou matrícula respectiva;

L. certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis competente e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando houver;

LI. certidão da Secretaria do patrimônio da união de que a área pertence ao patrimônio da união, indicando o Registro Imobiliário patrimonial – RIP e o responsável pelo imóvel, quando for o caso;

LII. planta de demarcação da Linha preamar Média – LPM, quando se tratar de terrenos de Marinha ou acrescidos;

LIII. planta de demarcação da Linha Média das Enchentes Ordinárias – LMEO, quando se tratar de terrenos marginais de rios federais.

§3º As plantas e memoriais mencionados nos incisos I e II do §2º deste artigo devem ser assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA.

§4º Entende-se por responsável pelo imóvel o titular de direito outorgado pela União, devidamente identificado no Registro do Imóvel no patrimônio da união – RIP.

██████████ Prenotado e autuado o pedido de registro da demarcação no Registro de Imóveis, o oficial, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, procederá às buscas para identificação de matrículas ou transcrições correspondentes à área a ser regularizada e examinará os documentos apresentados, comunicando ao apresentante, de uma única vez, a existência de eventuais exigências para a efetivação do registro, sempre que possível.

██████████ Inexistindo matrícula ou transcrição anterior e estando a documentação em ordem, ou atendidas as exigências feitas no artigo anterior, o oficial do registro de imóveis deve abrir matrícula do imóvel em nome da união e registrar o auto de demarcação.

██████████ Havendo registro anterior, o oficial do registro de imóveis deve notificar pessoalmente o titular de domínio, no imóvel, no endereço que constar do registro imobiliário ou no endereço fornecido pela união e, por meio de edital, os confrontantes, ocupantes e terceiros interessados, ficando eventuais despesas a cargo da união.

§1º A notificação de que trata o “caput” poderá, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, ser promovida pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

§2º Não sendo encontrado o titular de domínio, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, caso em que a notificação será procedida por edital.

§3º O edital conterá resumo do pedido de registro da demarcação, com a descrição que permita a identificação da área demarcada, e deverá ser publicado por 2 (duas) vezes, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, em um jornal de grande circulação local.

§4º No prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da última publicação, poderá ser apresentada impugnação do pedido de registro do auto de demarcação perante o Cartório de Registro de Imóveis.

§5º Será presumida a anuência dos notificados que deixarem de apresentar impugnação no prazo previsto no §4º deste artigo.

§6º A publicação dos editais de que trata este artigo será feita pela União, que encaminhará ao oficial do registro de imóveis os exemplares dos jornais que os tenham publicado.

Decorrido o prazo previsto no §4º do artigo anterior, sem impugnação, o oficial do registro de imóveis deve abrir matrícula do imóvel em nome da união e registrar o auto de demarcação, procedendo às averbações necessárias nas matrículas ou transcrições anteriores, quando for o caso.

Parágrafo único. Havendo registro de direito real sobre a área demarcada ou parte dela, o oficial deverá proceder ao cancelamento de seu registro em decorrência da abertura da nova matrícula em nome da união.

Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis dará ciência de seus termos à união.

§1º Não havendo acordo entre impugnante e a união, a questão deve ser encaminhada ao juízo competente, dando-se continuidade ao procedimento de registro relativo ao remanescente incontroverso.

§2º Julgada improcedente a impugnação, os autos devem ser encaminhados ao Ofício de Registro de Imóveis para que o oficial proceda ao registro.

§3º Sendo julgada procedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao Ofício de Registro de Imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao poder público.

§4º A prenotação do requerimento de registro da demarcação ficará prorrogada até o cumprimento da decisão proferida pelo juiz ou até seu cancelamento a requerimento da união, não se aplicando às regularizações previstas neste capítulo o cancelamento por decurso de prazo.

## **SEÇÃO V - DO CANCELAMENTO E REMISSÃO DO AFORAMENTO**

■ Nos casos de cancelamento do registro de aforamento, considera-se a certidão específica da Secretaria do Patrimônio da União documento hábil para o cancelamento do registro, nos termos do art. 250, inciso III, da Lei nº 6.015/1973.

Parágrafo único. Efetuado o resgate, o órgão local da Secretaria do Patrimônio da União expedirá certificado de remissão, para averbação no Registro de Imóveis.

## **CAPÍTULO XVIII - DA ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL PÚBLICO**

■ O requerimento da União ou do Estado para abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, deverá ser acompanhado dos documentos mencionados nos arts. 195-A e 195-B da Lei nº 6.015/1973.

§1º Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no §5º, do art. 195-A, da Lei nº 6.015/1973.

§2º O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, no Registro de Imóveis competente, a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal.

§3º Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes, aplicar-se-á o procedimento previsto nos artigos **XXX e seguintes**, observado o prazo de 15 dias para impugnação.

## **CAPÍTULO XIX - DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO**

### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

■ A incorporação imobiliária é a atividade empresarial, de natureza mercantil ou comercial, exercida com a finalidade de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, para oferta ao público antes da conclusão do empreendimento, sendo regulada nos termos da Lei nº 4.591/1964.

Parágrafo único. Não se considera incorporação imobiliária a alienação das unidades do empreendimento imobiliário quando for iniciada a comercialização após a expedição do habite-se da edificação.

■ Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, empresário ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

■ O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação.

■ O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§1º A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea "n", do art. 32, da Lei nº 4.591/1964, onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.

§2º Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

§3º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, observando-se que o prazo de carência é improrrogável.

§4º A desistência da incorporação será averbada no matrícula do imóvel onde foi registrada a incorporação.

Se, após 180 (cento e oitenta) dias da data do registro da incorporação, ela ainda não se houver concretizado, o incorporador somente poderá negociar unidades depois de averbar a atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido a que se refere o art. 32 da Lei nº 4.591/1964.

Para fins do art. 33 da Lei nº 4.591/1964, considera-se concretizada a incorporação em caso de venda ou promessa de venda de ao menos uma das unidades autônomas, contratação da construção, obtenção de financiamento à produção ou decorrência do prazo de carência previsto no registro do empreendimento sem que a incorporação tenha sido denunciada pelo incorporador. Nesta última hipótese, será necessária a revalidação da incorporação a cada 180 (cento e oitenta) dias se, decorrido o prazo de validade do alvará de aprovação ou de execução da obra, nenhuma das outras primeiras hipóteses tiver ocorrido, ou se a obra não houver sido iniciada.

§1º A informação da concretização poderá ocorrer a qualquer tempo, ainda que decorridos os 180 (cento e oitenta) dias previstos art. 33 da Lei nº 4.591/1964, contanto que esteja comprovada de forma idônea.

§2º Após averbada a concretização da incorporação, não será mais permitido ao incorporador desistir da incorporação registrada, ainda que previsto o prazo de carência do art. 34 da Lei nº 4.591/1964.

## **SEÇÃO II - DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Para o registro de incorporação imobiliária far-se-á necessária a apresentação do requerimento dirigido ao Registro de Imóveis da situação do bem, acompanhado dos documentos exigidos pelo art. 32 da Lei nº 4.591/1964.

O requerimento de registro de incorporação será autuado com folhas numeradas e rubricadas, e os documentos pertinentes figurarão na ordem estabelecida na lei.

§1º Os documentos apresentados para o registro de incorporação virão no original, sempre que possível, mas poderão ser aceitas cópias reprográficas autenticadas, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas ou arquivos eletrônicos que atendam os requisitos do SREI – Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis.

§2º Se o oficial suspeitar da autenticidade de qualquer cópia reprográfica, poderá exigir a exibição do original.

§3º Estão dispensados da apresentação dos documentos das alíneas b e f do art. 32 da Lei nº 4.591/1964 a União, o Estado, os Municípios, e entidades assemelhadas.

§4º O número do protocolo será certificado logo depois do último documento que acompanhou o requerimento inicial.

§5º A lavratura do registro de incorporação será certificada ao final do procedimento

Art. Se o incorporador for pessoa jurídica, o oficial verificará, mediante o contrato ou o estatuto social devidamente registrado na Junta Comercial ou no Registro Civil das pessoas Jurídicas, a regularidade da representação societária, em particular no que diz respeito aos poderes do representante do incorporador para fins de registro de incorporação.

Parágrafo único. Se a pessoa jurídica estiver representada por procurador, com o contrato ou o estatuto social e a ata de eleição do órgão diretivo em exercício também será apresentado o traslado do relativo mandato.

Se o incorporador for pessoa física e no estado civil de casado, o requerimento, com firma reconhecida, deverá ser assinado também pelo cônjuge, exceto se o regime matrimonial for o da separação absoluta de bens.

Não se exigirá a assinatura de engenheiro ou outro responsável técnico no requerimento de registro de incorporação, se o profissional já houver subscrito os documentos técnicos que exijam a sua participação.

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

§1º As certidões forenses incluirão tanto os processos físicos quanto os eletrônicos, abrangendo os últimos 10 (dez) anos e as de protestos de títulos, 05 (cinco) anos.

§2º As certidões de impostos relativas ao imóvel urbano são as municipais.

§3º Sendo o incorporador pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se aos seus representantes legais, sendo dispensada a apresentação da documentação dos sócios não administradores.

§4º 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, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação.

§5º Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital, ou por cópias dos autos.

§6º Todas as certidões deverão ser extraídas na comarca da situação do imóvel, e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as pessoas supramencionadas, ou, se for pessoa jurídica, apenas na comarca da sua sede, exigindo-se que não tenham sido expedidas há mais de 6 (seis) meses.

§7º Se as certidões estiverem válidas no momento da prenotação do requerimento de registro da incorporação no Registro de Imóveis, não se exigirá atualização, em caso de decurso de prazo, enquanto vigente a prenotação.

§8º Quando o objeto da Incorporação Imobiliária for domínio útil em determinado terreno, as matrículas das unidades autônomas manterão a mesma natureza jurídica do terreno, indicando-a expressamente em sua descrição, exigindo-se a apresentação das certidões e documentos, detalhados neste artigo, apenas dos titulares do domínio útil.

■ Sendo apresentadas certidões positivas fiscais, de protestos cambiais e as de ações judiciais, o Oficial apenas consignará no ato do registro do memorial de incorporação a existência destas, não lhe cabendo avaliar a relevância ou a possibilidade de provocar impugnações ou gerar litígios futuros aos adquirentes de unidades na incorporação.

Parágrafo único. Não constará do registro o quantitativo de certidões positivas fiscais, de protestos cambiais e as de ações judiciais, nem o número dos processos judiciais, vez que tais informações estão disponíveis no memorial de incorporação.

■ A apresentação do histórico dos títulos de propriedade, abrangendo os últimos vinte anos, acompanhado das certidões dos registros correspondentes, somente será indispensável caso o imóvel esteja transcrito, não sendo necessária sua apresentação se o imóvel estiver matriculado há mais de 20 anos, bastando apenas um breve resumo dos títulos, acompanhado da certidão da atual matrícula e de eventuais matrículas anteriores.

Em relação as empresas em geral, será exigida certidão negativa de débito, ou equivalente, para com a Previdência Social, por ocasião do requerimento de registro de incorporações.

Parágrafo único. O incorporador, particular, construtor ou empresa de comercialização de imóveis, não vinculados à Previdência Social, apresentarão, apenas em relação ao imóvel, a certidão negativa de débito, ou equivalente, relativa aos responsáveis pela execução das obras, por ocasião da averbação da construção do edifício ou unidade imobiliária; essa certidão, ou equivalente, servirá para os posteriores registros das primeiras alienações das demais unidades autônomas.

Será indispensável, em qualquer caso, a correspondência entre a descrição e a área do imóvel, tais como estiverem no memorial de incorporação, e a descrição e a área, como constarem na transcrição ou na matrícula; em caso de divergência, será necessária prévia retificação do registro.

§1º O quadro de áreas obedecerá às medidas que constarem do registro, e não se admitirá que se refira àquelas constantes da planta aprovada, em caso de divergência.

Será promovida, obrigatoriamente, antes do registro do memorial de incorporação, a unificação de imóveis, com a abertura de matrícula, quando mais de um imóvel for utilizado para a incorporação imobiliária.

Parágrafo único. Quando a futura edificação for construída em parte do imóvel registrado, deverá ser realizado antes da incorporação o respectivo desmembramento.

O requerimento de registro de incorporação estará acompanhado de planta ou croquis dos espaços destinados à guarda de veículos, com indicação das vias internas de acesso às vagas.

O registro do memorial de incorporação sujeita as frações do terreno e as respectivas acessões a regime condominial especial, investe o incorporador e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração e independe de anuência dos demais condôminos.

§1º O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio especial sobre as frações ideais constitui ato registral único.

§2º O registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício.

■ Somente após o registro da incorporação, realizado segundo as normas da Lei nº 4.591/1964 e da Lei nº 6.015/1973, serão aceitos e examinados os pedidos de registro ou de averbação dos atos negociais do incorporador sobre unidades autônomas.

■ Após o registro da incorporação imobiliária (quer condomínio edilício ou condomínio de lotes), e até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a quaisquer direitos reais, inclusive de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento e suas unidades, bem como a própria averbação da conclusão do empreendimento, serão realizados na matrícula de origem do imóvel a ele destinado e replicados, sem custo adicional, em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

§1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput, serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de lotes ou de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§2º O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos.

§3º É facultada a abertura de matrícula para cada lote ou fração ideal que corresponderá a determinada unidade autônoma, após o registro do loteamento ou da incorporação imobiliária.

§4º Na hipótese do parágrafo anterior, se a abertura da matrícula se der no interesse do serviço, fica vedado o repasse das despesas daí decorrentes ao interessado. Por sua vez, quando a abertura de matrícula se der por requerimento do interessado, serão devidos por ele os emolumentos pelo ato praticado.

■ Nos registros decorrentes de processo de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.

■ O cancelamento do registro da incorporação poderá ser feito a requerimento do incorporador e, se alguma unidade tiver sido objeto de negociação registrada, ficará também condicionado à anuência dos compromissários ou cessionários.

### **SEÇÃO III - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Para o registro de incorporação imobiliária de condomínio de lotes, também será observado o seguinte:

LIV. será exigido projeto de construção ou de urbanização aprovado pelas autoridades competentes, dispensada a apresentação do alvará de execução da obra;

LV. as restrições impostas pelo incorporador, e as limitações administrativas e direitos reais limitados de que tratam o §4º do art. 4º da Lei nº 6.766/1979, serão mencionadas no registro da incorporação, sem prejuízo de averbação remissiva e de registro específico, se necessário, na matrícula de cada unidade autônoma atingida;

§1º 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 dos condôminos.<sup>1</sup>

§2º Quando do registro da instituição, deve ser exigida, também, a convenção do condomínio, que será registrada no Livro nº 3

No caso do conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º da Lei nº 4.591/1964, sob implantação desdobrada de sua incorporação (art. 6º da Lei nº 4.864/1965), cujas fases serão efetivadas dentro do prazo de validade do alvará, o incorporador indicará as edificações objetivadas em cada uma de suas etapas e a subordinação ou não de cada uma delas ao prazo de carência, fazendo constar da minuta da futura convenção de condomínio, enquanto não concluídas todas as edificações, disposições próprias que:

LVI. regulem as relações de copropriedade entre os condôminos das edificações concluídas e as relações de copropriedade entre os condôminos destas e o incorporador pelas edificações não concluídas;

LVII. indiquem as prerrogativas, os direitos e obrigações do incorporador em relação às fases da incorporação por concluir; e

LVIII. apontem os efeitos da caducidade do alvará de construção em relação às edificações não construídas

#### SEÇÃO IV - DA DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR

██████ A destituição do incorporador de que tratam os incisos VI e VII do caput do Art. 43, da Lei nº 4.591/64 será averbada no registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o empreendimento, mediante requerimento dos interessados, instruído com a ata da assembleia geral que a deliberou, devidamente registrada no registro de títulos e documentos.

§1º Da ata da assembleia geral referida no caput, deverão constar, além dos nomes dos adquirentes nela presentes, as seguintes informações a eles referentes:

LIX. a qualificação;

LX. o documento de identidade;

LXI. as inscrições no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia;

LXII. os endereços residenciais ou comerciais completos; e

LXIII. as respectivas frações ideais e acessões a que se vincularão as suas futuras unidades imobiliárias, com a indicação dos correspondentes títulos aquisitivos, públicos ou particulares, ainda que não registrados no registro de imóveis.

§2º Averbada a destituição na matrícula do empreendimento e das unidades autônomas dele decorrentes, o incorporador será notificado extrajudicialmente pelo oficial do registro de imóveis para que, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da entrega da notificação na sede do incorporador ou no seu endereço eletrônico:

LXIV. imita a comissão de representantes na posse do empreendimento e lhe entregue:

a) os documentos correspondentes à incorporação; e

b) os comprovantes de quitação das quotas de construção de sua responsabilidade a que se referem o §5º do art. 31-A e o §6º do art. 35 da Lei nº 4.591/1964; ou

LXV. efetive o pagamento das quotas que estiverem pendentes, de modo a viabilizar a realização da auditoria a que se refere o art. 31-C da Lei nº 4.591/1964.

## SEÇÃO V - DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

■ A averbação de construção de edifício só poderá ser feita mediante documento hábil ("habite-se" ou alvará de conservação), expedido pela Prefeitura Municipal. Do "habite-se" constará 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 a situação.

§1º Independentemente da adoção da ficha auxiliar das unidades, 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.

§2º 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, lançandose, em seguida, os atos de registro pertinentes (modelo padronizado).

§3º A numeração das fichas acima referidas será lançada marginalmente, em seu lado esquerdo, nada se inserindo no campo destinado ao número da matrícula.

§4º Eventuais ônus existentes na matrícula em que registrada a incorporação serão, por cautela e mediante averbação, transportados para cada uma das fichas complementares.

■ A instituição e especificação de condomínio serão registradas mediante a apresentação de escritura pública ou instrumento particular que caracterize e identifique as unidades autônomas, ainda que implique atribuição de unidades aos condôminos, acompanhado do projeto aprovado e do "habite-se", ou do termo de verificação de obras em condomínio de lotes.

■ O instrumento de instituição e especificação de condomínio deve constar a qualificação completa dos instituidores com a indicação precisa do respectivo título de domínio e de seu registro, assim como, além do disposto em lei especial:

LXVI. a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

LXVII. a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

LXVIII. o fim a que as unidades se destinam;

LXIX. lo original do projeto aprovado pela prefeitura do Município da situação do imóvel.

Parágrafo único. 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 dos condôminos.

██████ Incumbirá ao oficial de registro o exame de correspondência entre as medidas do terreno constantes do registro e as configuradas no projeto aprovado.

Parágrafo único. Havendo divergência, deverá ser exigida a correspondente retificação.

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

██████ As matrículas para as futuras unidades autônomas poderão ser abertas depois do registro da incorporação imobiliária, ou apenas depois da averbação da construção e do registro da instituição e especificação de condomínio.

§1º Em vez da abertura de matrícula depois do registro da incorporação imobiliária, o oficial poderá abrir ficha auxiliar de controle de disponibilidade, na qual constarão, em ordem numérica e verticalmente, as unidades autônomas.

§2º Independentemente da ficha auxiliar de controle de disponibilidade, 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.

§3º Essas fichas complementares 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.), e nelas serão descritas as unidades, com nota expressa de estarem em construção, lançando-se, em seguida, os atos de registro pertinentes (modelo padronizado).

§4º A numeração dessas fichas complementares será lançada marginalmente, em seu lado esquerdo, e não se inserirá nada no campo destinado ao número da matrícula.

§5º Os ônus que porventura existam na matrícula da incorporação serão, mediante averbação, transportados para cada uma das fichas complementares.

§6º Averbada a construção e efetuado o registro da instituição e especificação do condomínio, proceder-se-á à averbação dessa circunstância 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.

§7º 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.

§8º A adoção do sistema de fichas complementares será facultativa para os oficiais que adotarem a prática de registrar todos os atos relativos a futuras unidades autônomas na própria matrícula em que registrada a incorporação.

É admissível o registro de escritura pública de compra e venda de unidade autônoma em que figure o condomínio como adquirente, em decorrência do leilão a que se refere o art. 63, da Lei nº 4.591/1964 ou em razão de decisão judicial.

## **SEÇÃO VI - DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

A implantação do condomínio de lotes submete-se à configuração estabelecida pelos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil e aos parâmetros urbanísticos de ocupação e uso do solo instituídos pela legislação estadual, municipal e federal.

Para o registro da instituição do condomínio de lotes, tanto em imóvel rural quanto urbano, deverá ser comprovada a aprovação do órgão municipal competente.

Unidade imobiliária autônoma é formada por lote, com sua respectiva denominação, características, área, limites, logradouro, número e confrontações definidos, se houver, e, ainda, por uma fração ideal nas áreas comuns, como ruas internas ou outras partes ou espaços comuns existentes, fração esta que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

Parágrafo único. A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Aplicam-se ao condomínio de lotes as disposições relativas à incorporação imobiliária.

§1º Quando houver incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§2º Havendo, na incorporação, o intuito de promover e realizar a construção para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, estas também serão de responsabilidade do incorporador.

A conclusão das obras de infraestrutura será averbada na matrícula matriz do empreendimento e mencionada nas matrículas das unidades autônomas.

As limitações convencionais previstas na instituição do condomínio, bem como as administrativas e urbanísticas, deverão ser reproduzidas por extrato nas matrículas dos lotes, por ato de averbação.

A convenção do condomínio de lotes deverá ser elaborada de acordo com as normas do Código Civil, registrada no Livro nº 3 – Registro Auxiliar e mencionada na matrícula-mãe do condomínio de lotes, com remissão recíproca.

## **SEÇÃO VII - DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES**

Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído condomínio urbano simples, sendo discriminadas a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples não é instituto exclusivo de Regularização Fundiária Urbana – REURB, devendo ser instituído pela unanimidade dos proprietários, por instrumento particular, com firma reconhecida.

A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo e as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

Parágrafo único. Não é requisito obrigatório à instituição do condomínio urbano simples a existência de partes comuns, sejam elas ao nível do solo ou internas à edificação.

■ O proprietário ou proprietários deverão, para o registro da instituição do condomínio, nos termos deste Capítulo, apresentar ao Ofício de Registro de Imóveis instrumento de instituição do condomínio, contendo:

LXX. a qualificação completa dos instituidores;

LXXI. a indicação precisa do respectivo título de domínio e seu registro, sua procedência e disponibilidade;

LXXII. a indicação da procedência e disponibilidade, com a indicação do registro imobiliário correspondente e a declaração da existência ou não de ônus ou gravames;

LXXIII. a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas umas das outras e das partes comuns, se existirem;

LXXIV. a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns, se existirem;

LXXV. o fim a que se destinam as unidades.

■ O instrumento de instituição deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

LXXVI. “habite-se” ou documento equivalente, no original, caso a construção já esteja concluída, ou;

LXXVII. projeto arquitetônico de construção, devidamente aprovado pelas autoridades competentes, no original ou cópia autenticada, caso a construção não esteja concluída;

Parágrafo único. No caso de REURB, a instituição do condomínio urbano simples decorrerá do registro da respectiva Certidão de Regularização Fundiária (CRF) aprovada.

■ Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver.

■ As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

■ Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso, direto ou indireto, ao logradouro público.

■ A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

## **SEÇÃO VIII - DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE**

■ A Multipropriedade consiste no regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Parágrafo único. O condomínio edilício poderá adotar a multipropriedade em parte, ou na totalidade das unidades autônomas.

■ A instituição da multipropriedade será registrada mediante a apresentação do respectivo instrumento público ou particular, que identifique a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

§1º O instrumento de instituição da multipropriedade identificará a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo e disporá sobre os critérios a serem adotados para a fixação da fração de tempo se for adotado sistema flutuante, ainda que de forma mista com o sistema fixo.

§2º O registro da alienação de frações ideais de tempo promovida antes ou durante a construção do edifício somente será admitido mediante prévio registro da incorporação imobiliária que observará, no que couber, o disposto na Lei nº 4.591/64.

§3º Não se admitirá o registro da instituição da multipropriedade sem a prévia averbação do edifício.

§4º O registro da alienação de frações ideais de tempo promovida antes ou durante a construção do edifício somente será admitido mediante prévio registro da incorporação imobiliária que observará, no que couber, o disposto na Lei nº 4.591/64.

■ A instituição do regime da multipropriedade será registrada na matrícula do imóvel.

§1º Serão abertas matrículas para cada fração de tempo, nas quais se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração, ainda que inexistente lançamento específico da fração no cadastro municipal de IPTU.

§2º A fração de tempo adicional, destinada realização de reparos no imóvel, em suas instalações, equipamentos e mobiliário, somente será averbada na matrícula da fração de tempo principal de cada multiproprietário.

§3º Os multiproprietários terão direito a igual quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo, porém, adquirir frações de tempo superiores à mínima, com o correspondente direito de uso por períodos também maiores.

§4º Cada fração de tempo é indivisível, podendo o condomínio voluntário, ou regime de comunhão, ser extinto pela alienação voluntária, ou judicial, da coisa comum.

§5º A transmissão do direito de multipropriedade não depende da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários, não cabendo ao Oficial de Registro de Imóveis fiscalizar o direito de preferência que for previsto na instituição do condomínio.

■ Não serão admitidos registros de frações de tempo inferiores a 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados.

Parágrafo único. O período mínimo de 7 (sete) dias para cada fração de tempo poderá ser:

LXXVIII. fixo e determinado dentro do prazo de um ano;

LXXIX. flutuante mediante fixação do prazo de forma periódica, respeitada a isonomia entre todos os multiproprietários;

LXXX. misto, com combinação dos sistemas fixo e flutuante.

■ A convenção da multipropriedade será registrada no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, e disporá, no mínimo, sobre:

LXXXI. os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;

LXXXII. o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

LXXXIII. as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

LXXXIV. a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;

LXXXV. o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;

LXXXVI. as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

Parágrafo único. O instrumento de instituição, ou a convenção do condomínio em multipropriedade, poderão dispor sobre limite máximo de frações de tempo, no mesmo imóvel, que poderão ser atribuídos à mesma pessoa natural ou jurídica, ressalvada a possibilidade de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros.

## **SEÇÃO IX - DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

██████ A convenção que constitui o condomínio edilício, formalizada por instrumento público ou particular, deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

§1º Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Livro nº 3 – Registro Auxiliar do Cartório de Registro de Imóveis competente.

§2º Ao registrar convenção de condomínio edilício, 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.

██████ Além de constar a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns, a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns, o fim a que as unidades se destinam e das cláusulas que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

LXXXVII. a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

LXXXVIII. sua forma de administração;

LXXXIX. a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

XC. as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores;

§1º A convenção poderá ser celebrada por escritura pública ou por instrumento particular.

§2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, desde que o título esteja devidamente registrado.

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

██████ A alteração da instituição e especificação condomínios exige a anuência da totalidade dos condôminos, presumindo-se representante do casal qualquer um dos cônjuges signatários.

## **SEÇÃO X - DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

██████ Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, antes do registro da instituição de condomínio, no Ofício de Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, assim considerados o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário do terreno ou o promitente cessionário, nos termos do art. 31, "a", da Lei nº 4.591/1964.

§1º A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

§2º Depois da averbação, a incorporação fica submetida ao regime da afetação nos termos dos arts. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964.

§3º É dispensável a anuência dos adquirentes de unidades imobiliárias no termo de afetação da incorporação imobiliária.

■ O requerimento para a averbação da constituição do regime de patrimônio de afetação poderá ser feito por instrumento particular firmado pelo incorporador e com firma reconhecida.

■ O oficial de registro de imóveis não é fiscal do controle financeiro do patrimônio de afetação, não sendo sua atribuição exigir a formação da respectiva comissão de representantes dos adquirentes.

■ Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

■ O patrimônio de afetação será extinto pela:

XCI. averbação da construção, com o registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

XCII. revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36 da Lei nº 4.591/1964), ou de outras hipóteses previstas em lei;

XCIII. liquidação deliberada pela assembleia geral, nos termos do art. 31-F, §1º, da Lei nº 4.591/1964.

§1º Por ocasião da extinção integral das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento e após a averbação da construção, a afetação das unidades não negociadas será cancelada mediante averbação, sem conteúdo financeiro, do respectivo termo de quitação na matrícula matriz do empreendimento ou nas respectivas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas.

§2º Após a denúncia da incorporação, proceder-se-á ao cancelamento do patrimônio de afetação, mediante o cumprimento das obrigações legais.

**CAPÍTULO XX - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – LEI Nº 13.465/2017  
E LEI Nº 14.620/2023**

**SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

█ O presente capítulo destina-se a viabilizar o registro da regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados, bem como conferir titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

█ O procedimento de registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF na REURB, de interesse social ou específico, é uno, cabendo ao oficial do registro de imóveis a realização do controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações, das notificações e da titulação final realizadas pelos órgãos competentes.

█ Não compete ao oficial de registro de Imóveis verificar se a REURB de núcleos urbanos informais está situada em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, em áreas ambientalmente protegidas ou áreas de risco.

█ Para fins de REURB, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edifícios, independentemente da legislação municipal.

█ Admite-se REURB de núcleo urbano informal constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no Art. 8º da Lei nº 5.868/1972, independentemente da propriedade do solo e de alteração formal do perímetro urbano previsto no art. 42-B da Lei nº 10.257/2001, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural.

█ A REURB compreende duas modalidades:

- I. REURB-S – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Público Municipal;
- II. REURB-E – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registrais relacionados à REURB-S.

§2º O registro dos atos de que trata §1º deste artigo independe da comprovação do pagamento de tributos ou de penalidades tributárias.

§3º O disposto nos §1º e §2º deste artigo aplica-se também à REURB – S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo Poder Público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já tenham sido implantados em 22 de dezembro de 2016.

§4º No mesmo núcleo urbano informal, poderá haver as duas modalidades de REURB, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de REURB-S e o restante do núcleo por meio de REURB-E.

§5º Na REURB, os Municípios poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§6º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de REURB-E.

§7º A classificação da modalidade da REURB de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município, ou, quando for o caso, do Estado e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§8º A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§9º No caso de REURB com classificação mista de modalidade, o oficial de registro providenciará a prática de atos registrais e de averbação comuns, tais como o registro do parcelamento ou do empreendimento regido pela modalidade predominante e adotará a classificação individual da modalidade para os atos de registro e averbação que possam ser individualizados.

## SEÇÃO II - DA LEGITIMIDADE

██████████ São legitimados para requerer a Reurb nos termos da Lei nº 13.465/2017:

- I. a União, o Estado e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II. os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III. os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV. a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- V. o Ministério Público.

██████████ Os agentes promotores legitimados para a regularização fundiária poderão requerer todos os atos de registro, independentemente de serem titulares de domínio ou detentores de direito real sobre a gleba objeto da regularização, observados os limites da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) expedida pelo órgão competente e dos documentos que a compõem.

██████████ O beneficiário individual poderá optar pela regularização em etapas, ainda que lote a lote, devendo a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) conter, no mínimo, a indicação das quadras do núcleo urbano e, dentre estas, a localização do imóvel regularizando.

## SEÇÃO III - DA COMPETÊNCIA PARA O REGISTRO

██████████ Os atos relativos ao registro da REURB serão realizados diretamente pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, independentemente de manifestação do Ministério Público ou determinação judicial.

██████████ Na hipótese do núcleo urbano abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será feito perante cada um dos respectivos Oficiais de Registro de Imóveis.

██████████ O procedimento se iniciará perante o Oficial da circunscrição em que estiver a maior porção do núcleo urbano regularizando. Após o registro da CRF, o agente

promotor iniciará o procedimento nos demais cartórios envolvidos.

■ O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta.

■ As matrículas das unidades imobiliárias e demais áreas contidas no projeto de regularização serão abertas respeitando-se a circunscrição territorial de cada Oficial, salvo quando os imóveis estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, hipótese em que essas matrículas serão abertas pelo Oficial de Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja situada sua maior porção.

■ Os emolumentos pelos atos praticados em mais de uma circunscrição imobiliária serão calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias localizadas em cada uma delas.

#### **SEÇÃO IV - DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL**

■ A emissão da CRF goza de presunção de legitimidade, indicando que foram integralmente cumpridos os requisitos legais exigidos para sua emissão.

■ A CRF e os documentos que a compõem serão apresentados independentemente de requerimento e preferencialmente por meio eletrônico, nos termos dos artigos. 37 a 41 da Lei nº 11.977/2009.

Parágrafo único. Finalizado o Registro da REURB, o cartório deverá entregar ao município, em arquivo digital, as certidões eletrônicas de inteiro teor atualizadas da matrícula matriz e das matrículas das unidades imobiliárias regularizadas, assinadas eletronicamente e com o competente selo digital.

■ Poderão os entes públicos promotores da Reurb encaminhar a CRF e seus anexos na forma de documento eletrônico estruturado que viabilize o intercâmbio eletrônico de dados.

■ Os documentos, plantas e projetos que não sejam documento eletrônico nativo serão encaminhados em forma de PDF/A, com certificação digital.

■ É vedado ao Oficial de Registro de Imóveis exigir certidão de matrícula ou transcrição dos imóveis objeto ou atingidos pela regularização, bem como dos imóveis confrontantes que estiverem registrados em sua serventia.

██████ O Oficial de Registro de Imóveis juntará ao procedimento cópia simples da matrícula, da transcrição e de outros livros e documentos consultados, certificando o ocorrido, independentemente da cobrança de emolumentos.

██████ Para fins de registro, bastará que a CRF contenha:

I. Descrição em breve relato dos requisitos do art. 41 e dos demais documentos mencionados nos arts. 35 e 36, todos da Lei nº 13.465/2017.

II. Declaração da consolidação do núcleo urbano informal nos termos do inciso III do art. 11 da Lei nº 13.465/2017, indicando as unidades imobiliárias regularizadas que se encontram ocupadas.

III. Declaração se a aprovação Municipal, além da urbanística, contempla a aprovação ambiental nos termos do art. 12 da Lei nº 13.465/2017.

IV. Planta aprovada do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, salvo se impossível a sua identificação.

V. Memórias descrevendo a gleba, a área objeto da regularização se for parcial, as unidades imobiliárias, áreas públicas e demais áreas previstas no Projeto Urbanístico.

VI. Projeto urbanístico contendo as áreas ocupadas, o sistema viário, áreas públicas, quadras e unidades imobiliárias, existentes ou projetadas, inclusive de eventuais áreas já usucapidas.

VII. listagem com nomes dos ocupantes que tiverem adquirido a respectiva unidade por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

§1º A CRF indicará a modalidade de organização do núcleo como parcelamento do solo, ou condomínio edilício ou de lotes, ou conjunto habitacional, bem como a existência de lajes e de condomínios urbanos simples, considerando-se atendidas as exigências legais pertinentes a esses institutos.

§2º Na listagem integrante ou complementar à CRF, bastará a indicação do nome civil completo e CPF dos beneficiários e de seu eventual cônjuge ou companheiro, podendo os demais dados ser complementados oportunamente.

§3º Caso a listagem da CRF ou a listagem complementar reconheça direito real não derivado de legitimação fundiária ou de posse, o ente público promotor da regularização

deverá apresentar minuta do instrumento-padrão indicativo do direito real constituído, declarando possuir os originais arquivados e subscritos por seus beneficiários.

§4º Caso não conste da CRF a aprovação ambiental pelo Município ou declaração de que esta foi efetuada pelo órgão estadual competente será exigida a apresentação do documento correspondente.

§5º Não serão aceitas CRFs sem a listagem de ocupantes e sem o reconhecimento de direito real sobre as unidades imobiliárias derivadas da regularização.

§6º O georreferenciamento somente será exigido para as plantas e projetos apresentados ao Registro de Imóveis após a vigência da Lei nº 13.465/2017.

§7º A ausência de um dos requisitos da CRF poderá ser suprida por documento autônomo extraído do procedimento de regularização fundiária ou, ainda, por declaração do Município.

§8º É dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

■ Para a Reurb de núcleo urbano decorrente de empreendimento registrado, em que não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, a CRF será apresentada de modo simplificado, devendo apenas atestar a implantação do núcleo nos exatos termos do projeto registrado e conter a listagem descrita no inciso VI do art. 41 da Lei nº 13.465/2017. Caso, na listagem, faltem dados que não impeçam a identificação da pessoa, o ato registrário não será obstado.

■ Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pelo Município, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

■ Parágrafo único. Os memoriais descritivos deverão ser subscritos apenas pelo

■ A identificação e caracterização da unidade imobiliária derivada de parcelamento de solo será feita com a indicação do seu número e de sua quadra, sua localização e nome do logradouro para o qual faz frente e, se houver, designação cadastral.

Parágrafo único. Quando não houver indicação do número da unidade imobiliária e da quadra deverá ser consignado se fica do lado par ou ímpar do logradouro, e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima.

■ Para o registro de Reurb de núcleos urbanos informais implantados anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que estejam integrados à cidade, é dispensada a apresentação de CRF, de projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos, devendo o interessado apresentar os seguintes documentos:

I. Planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, unidade imobiliárias e áreas públicas, com as dimensões e numeração das unidades imobiliárias, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II. Descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, das unidades imobiliárias, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III. Documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

IV. Listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a unidade imobiliária regularizada, elaborada por ente público legitimado para promover a regularização. Nas regularizações promovidas pelas pessoas e entidades referidas no art. 14, incisos II e III, da Lei nº 13.465/2017 a listagem deverá ser instruída com os documentos comprobatórios e com a manifestação de anuência dos adquirentes das áreas que serão regularizadas.

Parágrafo único. Da certidão exigida no inciso III do item anterior deverá constar a modalidade de Reurb, para fins de aplicação das isenções previstas em lei.

■ O registro da CRF independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no INCRA, da edição de lei de inclusão do núcleo em perímetro urbano,

e de existência de zonas especiais de interesse social (zeis).

■ O registro da CRF de bem imóvel público independe de lei de desafetação e de procedimento licitatório para a alienação das unidades imobiliárias.

■ Não serão exigidos reconhecimentos de firmas na CRF ou em qualquer documento que decorra da aplicação da Lei nº 13.465/2017, quando apresentados pela União, Estados, Municípios ou entes da administração pública indireta.

■ Para a realização dos atos previstos no art. 13 da Lei nº 13.465/2017, é vedado ao Oficial de Registro de Imóveis exigir a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias.

■ Tratando-se de unidade imobiliária isolada com destinação urbana contida em área rural de maior extensão, a descrição deve conter ao menos dois pontos georreferenciados, uma coordenada georreferenciada em seu ponto inicial, bem como seus limites, características e confrontações, definidos em planta e memorial descritivo.

■ Para fins de REURB, a sentença expropriatória prevista nos §§4º e 5º do art. 1.228 do Código Civil, deverá vir instruída com a CRF expedida nos termos da Lei nº 13.465/2017.

## **SEÇÃO V - DO PROCEDIMENTO DE REGISTRO**

■ O procedimento de registro da CRF tramitará em prenotação única, independentemente de requerimento, e sua apresentação legitima e autoriza a prática de todos os atos necessários ao registro da Reurb e da titulação de seus beneficiários.

■ Recebida a CRF, cumprirá ao Oficial de Registro de Imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias úteis, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§1º A qualificação negativa de um ou alguns nomes constantes da listagem não impede o registro da CRF e das demais aquisições.

§2º Estando a documentação em ordem, em até 15 (quinze) dias úteis o Oficial de Registro de Imóveis efetuará os atos registrais e comunicará ao agente promotor.

■ Ao recusar o registro, o Oficial de Registro de Imóveis expedirá nota de devolução fundamentada com a indicação dos dispositivos da Lei nº 13.465/2017 não atendidos e das medidas necessárias para o cumprimento das exigências.

Parágrafo único. Não se conformando o agente promotor com a exigência do oficial ou não a podendo satisfazer, poderá requerer a suscitação de dúvida, aplicando-se o disposto no art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/1973.

■ O Oficial procederá buscas complementares para confirmar se não existem outras matrículas ou transcrições atingidas pela regularização, além das relacionadas na CRF.

Parágrafo único. Caso o Oficial de Registro de Imóveis constate a existência de imóveis cujos titulares ou confrontantes não foram relacionados na CRF, procederá sua devolução ao agente promotor para que a regularize ou requeira a realização das notificações faltantes, custeando-as.

■ O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, desde que o Município declare ter cumprido o disposto no art. 31 da Lei nº 13.465/ 2017 e não sejam localizadas matrículas ou transcrições além daquelas indicadas na CRF.

■ O oficial de registro também fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de direitos reais, dos confrontantes e de terceiros eventualmente interessados, nos casos em que haja:

- I. o registro da CRF após a averbação de procedimento de demarcação urbanística;
- II. o registro da regularização dos parcelamentos urbanos implantados antes de dezembro de 1979.

■ Havendo necessidade de notificações complementares, o Oficial de Registro de Imóveis as emitirá de forma simplificada, contendo os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro e a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da Reurb.

§1º As notificações serão feitas pelo Oficial de Registro de Imóveis, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que os notificados, querendo, apresentem impugnação no prazo

comum de 30 (trinta) dias úteis, dispensado procedimento de notificação por Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

§2º As notificações serão consideradas cumpridas quando comprovada a entrega no endereço constante da matrícula ou transcrição. Ausente este, ou incompleto, publicar-se-á edital.

§3º A ausência de qualificação completa do proprietário do imóvel, na matrícula ou transcrição, não impede sua notificação nos termos da Lei nº 13.465/2017, desde que identificável, sendo dispensada a prévia averbação dos dados faltantes para efeito de prosseguimento do registro da Reurb.

§4º Aplica-se o §10 do art. 213 da Lei nº 6.015/1973, a todas as hipóteses em que haja pluralidade de proprietários ou confrontantes, em situação de condomínio, notificando-se apenas um dos proprietários de cada matrícula.

§5º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados, ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação no prazo comum de 30 (trinta) dias úteis.

§6º A publicação do edital poderá ser feita no Diário Oficial do Município ou em meio eletrônico, disponível na internet, de livre acesso ao público.

§7º O prazo comum de 30 (trinta) dias úteis para impugnação terá início no primeiro dia útil que seguir ao considerado como data da publicação do edital.

§8º O edital conterà a finalidade a que se destina, a identificação simplificada do núcleo urbano em vias de regularização, sua localização e números das matrículas e transcrições atingidas com a Reurb, além de explicitar as consequências da não oposição ao pedido no prazo.

Se houver impugnação, o oficial intimará o Município e o agente promotor, se diverso, para que se manifestem no prazo de 10 (dez) dias úteis. Caso as partes não formalizem transação para solucioná-la, o Oficial de Registro de Imóveis procederá da seguinte forma:

I. Se pelos critérios da prudência e da razoabilidade o oficial considerar a impugnação infundada, rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado do qual constem expressamente os motivos pelos quais assim a considerou e dará seguimento ao procedimento, caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias úteis. Em caso

de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao Oficial de Registro de Imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias úteis e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares ao Juiz Corregedor Permanente; ou

II. Se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente no prazo de 10 (dez) dias úteis, encaminhará os autos ao Juiz Corregedor Permanente.

§1º Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria Geral da Justiça; a que o impugnante se limita a dizer que o procedimento causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha ao pedido formulado.

§2º Nas hipóteses de a) interposição de recurso da rejeição liminar da impugnação infundada e b) de impugnação fundamentada, os autos serão encaminhados ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, examinará a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis para as providências que indicar, extinção ou continuidade do procedimento, no todo ou em parte.

■ Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 40 (quarenta) dias úteis de seu lançamento no Protocolo.

Parágrafo único. O procedimento de registro deverá ser concluído no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do Oficial de Registro de Imóveis.

## **SEÇÃO VI - DO REGISTRO DA REURB**

■ Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, identificadas ou não transcrições ou matrículas da área ocupada pelo núcleo urbano, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá a matrícula matriz com a descrição do memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização, constando “proprietários indicados na matrícula de origem” ou “proprietários não identificados”, se o caso, fazendo as respectivas averbações nas transcrições ou matrículas atingidas, total ou parcialmente, independentemente de retificação, unificação ou apuração de disponibilidade e

remanescente, ainda que supere a área disponível nos registros identificados e, por fim, procederá ao registro da CRF na matrícula nova.

Registrada a CRF, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá as matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias resultantes do projeto de regularização aprovado, transportando os dados constantes da matrícula matriz referentes ao “registro anterior” e “proprietário” e, em seguida, registrará os direitos reais indicados na CRF, dispensada a apresentação de título individualizado.

§1º As matrículas relativas a unidades não adquiridas nos termos indicados na listagem, permanecerão em nome do titular constante na matrícula matriz.

§2º As matrículas de unidades imobiliárias incorporadas ao projeto urbanístico em que haja correlação de descrição poderão ser mantidas, averbando-se a nova identificação, em função da REURB.

§3º A descrição da unidade imobiliária referida no §2º poderá ser alterada para que haja harmonização com a descrição constante do projeto, mediante requerimento do titular de domínio, independentemente de procedimento específico de retificação.

§4º As matrículas dos bens públicos serão abertas mediante requerimento do Poder Público.

§5º Em nenhum caso será exigida a atualização ou a complementação dos dados subjetivos dos proprietários das matrículas e/ou transcrições atingidas.

O registro da REURB será feito na matrícula matriz, tendo como título a CRF aprovada, devendo indicar o requerente da REURB e a descrição todas as unidades imobiliárias regularizadas em suas diversas tipologias, exemplificativamente, lote, casa, apartamento, construção base de laje, laje, casa em condomínio urbano simples; equipamento público comunitário etc., conforme constante na CRF aprovada.

Parágrafo único. A área da matrícula matriz deverá ser destacada da matrícula ou matrículas da(s) qual(is) se originou mediante averbação nesta(s), independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Os atos de averbação, de registro ou abertura de matrículas decorrentes da aplicação da Lei nº 13.465/2017, independem de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

A existência de registros ou demandas sobre direitos reais de garantia, constrições judiciais, bloqueios ou indisponibilidades, ainda que anteriores à REUB, não obstará a unificação de áreas, o registro da CRF e a titulação dos ocupantes por legitimação fundiária ou de posse, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a prática desses atos, devendo tais ônus ser transportados para a matrícula matriz e matrículas das unidades imobiliárias.

§1º Nas matrículas das unidades imobiliárias adquiridas por legitimação fundiária serão transportados apenas os ônus referentes ao próprio legitimado.

§2º Havendo ação judicial relativa à titularidade da área objeto da Reurb, o registro da CRF e da titulação dos ocupantes dependerão da anuência das partes com a regularização, por meio de transação celebrada para essa finalidade, ou de autorização judicial.

No registro da legitimação de posse concedido para fins de aquisição originária constará que o decurso do prazo de cinco anos implicará na conversão automática da posse em título de propriedade, nos termos dos arts. 25 a 27 da Lei nº 13.465/2017.

Registrada a REURB na matrícula matriz, o oficial procederá à abertura de matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias e nelas registrará os direitos reais outorgados aos ocupantes, conforme listagem dos ocupantes contida na CRF.

## **SEÇÃO VII - DOS EFEITOS DO REGISTRO DA REURB**

Com o registro da CRF serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Uma vez registrada a CRF que tenha por objeto gleba cadastrada como rural, o Oficial de Registro de Imóveis, após o registro da CRF, notificará o INCRA, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

■ O registro da legitimação fundiária atribui propriedade plena.

■ O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas respectivas disposições legais, facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

## **SEÇÃO VIII - DA TITULAÇÃO EM REURB**

■ O registro da legitimação fundiária atribui propriedade plena e constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver, em área pública, ou possuir, em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§1º Apenas na REURB-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário desde que atendidas as seguintes condições:

- I. não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;
- II. não ter sido o beneficiário contemplado com legitimação de posse ou legitimação fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;
- III. quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, se reconhecido pelo Poder Público o interesse público de sua ocupação.

§2º Tratando-se de legitimação fundiária de imóvel público, caso o beneficiário não se enquadre nas condições previstas no §1º deste artigo, deverá ser exigida a declaração do ente público de que houve o pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada.

■ A legitimação fundiária conferida por ato do poder público será registrada nas matrículas das unidades imobiliárias dos beneficiários, ainda que tenha sido precedentemente registrada legitimação de posse decorrente do regime jurídico anterior à Lei nº 13.465/2017.

■ Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data do seu registro, terá a conversão automática deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no

no título emitido.

Parágrafo único. No registro da legitimação de posse para a finalidade do art. 183 da Constituição Federal constará que o decurso do prazo de 5 (cinco) anos implicará na conversão automática da posse em título de propriedade.

■ Nas hipóteses não contempladas no art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos da usucapião estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o Registro de Imóveis.

■ É facultado ao possuidor o cômputo de tempo de posse anterior ao registro da legitimação de posse para antecipação do prazo de sua conversão em propriedade, atendidos os demais requisitos da usucapião, em qualquer de suas modalidades.

Parágrafo único. O Registro de Imóveis comunicará a informação, de ofício, ao Poder Público emitente do título de legitimação de posse, para que se manifeste, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, acerca do pedido de conversão.

■ O ente público poderá, a qualquer tempo, apresentar listagens complementares para a titulação das demais unidades imobiliárias.

■ Registrada a CRF e restando unidades imobiliárias não tituladas, eventuais compradores, compromissários ou cessionários poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, mediante a apresentação do respectivo instrumento ao oficial de registro de imóveis competente.

§1º Os instrumentos particulares, dentre eles, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para aquisição da propriedade, quando acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente, os quais serão registrados nas matrículas das correspondentes unidades imobiliárias resultantes da regularização fundiária, dispensada a exigência de testemunhas instrumentárias.

§2º O registro de transmissão da propriedade poderá ser obtido, ainda, mediante prova de quitação das obrigações do adquirente e comprovação idônea, perante o oficial do registro de imóveis, da existência de pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de unidade imobiliária ou outro documento do qual constem a manifestação da vontade das partes, a indicação da fração ideal, a unidade imobiliária,

o preço e o modo de pagamento, e a promessa de contratar, dispensada a exigência de testemunhas instrumentárias.

§3º A prova de quitação dar-se-á por meio de declaração escrita ou recibo assinado pelo loteador, com firma reconhecida, ou com a apresentação da quitação da última parcela do preço avençado.

§4º Equivale à prova de quitação a certidão emitida pelo Distribuidor Cível da comarca de localização do imóvel e da comarca do domicílio do adquirente, se diversa, onde conste a inexistência de ação judicial que verse sobre a posse ou a propriedade do imóvel contra o adquirente ou seus cessionários, após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação, conforme o art. 206, §5º, I, do Código Civil.

§5º Quando constar do título que o parcelador ou o empreendedor foi representado por procurador, corretor de imóveis ou preposto, deverá ser apresentada a respectiva prova da regularidade de sua representação, na data do contrato.

§6º Na ausência ou imperfeição da prova de representação, o oficial de registro de imóveis notificará o titular de domínio e o parcelador, se diversos, para oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias úteis, sob pena de proceder-se ao registro do título.

§7º Derivando a titularidade atual de uma sucessão de transferências informais de instrumentos particulares, o interessado deverá apresentar cópias simples de todos os títulos ou documentos anteriores, formando a cadeia possessória, bem como a prova de quitação de cada um dos adquirentes anteriores, consoante o disposto nos §§1º a 6º deste artigo.

§8º No caso do §7º deste artigo, o oficial de registro de imóveis realizará o registro do último título, fazendo menção, em seu conteúdo, de que houve transferências intermediárias, independentemente de prova do pagamento do imposto de transmissão “inter vivos” e, se for o caso, do laudêmio, vedado ao oficial do registro de imóveis exigir sua comprovação, nos termos do art. 13, §2º, da Lei nº 13.465/2017.

§9º Quando a unidade imobiliária derivar de matrícula matriz em que não foi possível identificar a exata origem da parcela matriculada, bastará que, no instrumento apresentado, haja coincidência do nome do alienante com um dos antigos proprietários indicados nas matrículas de origem.

■ Em caso de omissão no título, os dados de qualificação do adquirente poderão

ser complementados por meio da apresentação de cópias simples da cédula de identidade – RG ou documento equivalente, ou do CPF, além de cópias da certidão de casamento e de eventual certidão de registro da escritura de pacto antenupcial ou de união estável, e declaração, firmada pelo beneficiário, contendo sua profissão e residência, dispensado o reconhecimento de firmas.

Quando a descrição do imóvel constante do título de transmissão for imperfeita em relação ao projeto de regularização fundiária registrado, mas não houver incerteza quanto à sua identificação e localização, o interessado poderá requerer seu registro, de conformidade com a nova descrição, com base no disposto no art. 213, §13, da Lei nº 6.015/1973.

### **SEÇÃO IX - DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA**

O procedimento de demarcação urbanística se destina a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município.

A demarcação urbanística é facultativa e será feita com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, não sendo condição para o processamento e a efetivação da Reurb.

O procedimento de demarcação urbanística será realizado diretamente pelo poder público municipal ou, a critério deste, pelo Oficial de Registro de Imóveis da área a ser demarcada.

§1º Quando o procedimento for delegado ao Oficial de Registro de Imóveis, caberá ao poder público municipal custear todas as medidas necessárias à sua consecução.

§2º O Oficial de Registro de Imóveis observará o rito previsto no art. 19 e seguintes da Lei nº 13.465/2017.

### **SEÇÃO X - DA ESPECIALIZAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL**

Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em unidades imobiliárias com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva

responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Na hipótese de a informação prevista no item anterior não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelo interessado, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e da unidade imobiliária.

Considera-se interessado, para fins de requerer a especialização da fração ideal, o seu titular, o adquirente por meio de contrato ou documento particular ou seus sucessores.

§1º O adquirente, por meio de instrumento público não registrado, ou por contrato ou documento particular, poderá, no mesmo ato, requerer a especialização de fração ideal e o registro da transferência para seu nome.

§2º A especialização de fração ideal pode ser requerida pelo cônjuge ou companheiro sobrevivente, desde que não casados pelo regime da separação de bens, ou por qualquer um dos herdeiros enquanto não for promovido o inventário e a partilha dos bens.

O interessado apresentará requerimento dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis, instruído com os seguintes documentos:

- I. anuência dos confrontantes da fração do imóvel que pretende localizar, expressa em instrumento público ou particular, neste caso, com as assinaturas dos signatários reconhecidas por semelhança;
- II. a identificação da fração, em conformidade com o projeto de REURB registrado, por meio de certidão atualizada expedida pelo Município; e
- III. certidão de lançamento fiscal ou de simulação do valor venal.

§1º Não apresentadas as anuências previstas no inciso I do caput deste artigo, o Oficial seguirá o rito previsto no **artigo xx**

§2º Não apresentada a certidão prevista no inciso II do caput deste item, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em jornal de circulação local, em resumo, edital do pedido de especialização, podendo esse ato ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da publicação. Findo o prazo sem impugnação, o Oficial praticará os atos cabíveis. Se houver, seguir-se-á o disposto no **art. XX**, no que couber.

§3º Findo o prazo sem impugnação, o oficial abrirá nova matrícula para a fração destacada e averbará o destaque na matrícula matriz; se houver impugnação, seguirá o rito previsto no **Art. XX**.

§4º Quando os dados pessoais dos requerentes titulares da fração ideal, constantes no requerimento de especialização ou no instrumento particular de transferência, forem os mesmos da matrícula, é vedado ao Oficial de Registro de Imóveis exigir apresentação de certidão de nascimento ou casamento atualizada para conferi-los.

## **SEÇÃO XI - DA ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL PÚBLICO**

■ O requerimento da União ou do Estado para abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, deverá ser acompanhado dos documentos mencionados nos arts. 195-A e 195-B da Lei nº 6.015/1973.

§1º Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no §5º, do art. 195-A, da Lei nº 6.015/1973.

§2º O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, no registro de imóveis competente, a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal.

§3º Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes, aplicar-se-á o procedimento previsto nos **artigos XX** (e seguintes, observado o prazo de 15 dias úteis para impugnação).

## **SEÇÃO XII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS DA REURB**

■ Os procedimentos registrais concluídos ou iniciados na vigência da Lei 11.977/2009, poderão ser convertidos ou adaptados ao regime da Lei nº 13.465/2017, mediante requerimento do agente promotor, com a anuência do Poder Público Municipal.

Parágrafo único. Para a conversão ou a adaptação referidas no artigo acima, o agente promotor da regularização deverá comprovar a realização das notificações previstas no art. 31 da Lei nº 13.465/2017, e solução de eventuais conflitos, dispensadas essas providências aos casos em foi adotado procedimento de demarcação urbanística.

■ A legitimação fundiária conferida por ato do poder público será registrada nas matrículas das unidades imobiliárias dos beneficiários, observado, no que for cabível, o disposto no art. 92, e seus parágrafos, do Decreto nº 9.310/2018.

■ A qualquer tempo a parte interessada poderá requerer que conste por simples averbação na matrícula onde houver registro de legitimação de posse que decorrido o prazo de cinco anos de seu registro operar-se-á a conversão automática da posse em título de propriedade, nos termos do art. 26 da Lei nº 13.465/2017.

■ Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à REURB-S:

- I. O primeiro registro da REURB-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- II. O registro da legitimação fundiária;
- III. O registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- IV. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- V. A primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
- VI. A aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da REURB-S;
- VII. O primeiro registro do direito real de laje no âmbito da REURB-S; e
- VIII. O fornecimento de certidões necessárias ao processamento administrativo da Reurb-S, à notificação de titulares e confrontantes e ao registro dos atos previstos neste artigo.

■ As isenções previstas na Lei nº 13.465/2017, aplicam-se também à REURB-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de Interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

■ Os Oficiais de Registro de Imóveis que não cumprirem o disposto no artigo anterior, ou que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas

previstas nesta Seção e na Lei nº 13.365/2017, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977/2009, observado o disposto nos §§3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015/1973.

## **CAPÍTULO XXI - DAS RETIFICAÇÕES NO REGISTRO IMOBILIÁRIO**

### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Na omissão ou imprecisão da matrícula, registro ou averbação, poderá o interessado requerer a retificação, pelo oficial competente, por meio de procedimento administrativo, previsto no artigo 213 da Lei nº 6.015/1973.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte interessada.

Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, da Lei nº 6.015/1973, facultado ao interessado requerer a retificação por procedimento judicial.

O Oficial promoverá a retificação do registro ou da averbação de ofício ou a requerimento do interessado quando se tratar de erro evidente ou nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) 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) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) 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.

h) alteração ou inserção de elementos descritivos resultantes de nova certificação pelo INCRA do georreferenciamento de imóvel rural, resultante da alteração da metodologia adotada pelo referido órgão relativa ao Plano de Projeção UTM para o Plano de Projeção Geodésico Local (Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF), acompanhado de declaração firmada pelos proprietários e pelo profissional técnico responsável, sob as penas da lei, que a nova certificação é relativa ao mesmo imóvel objeto da certificação anterior, não implica em modificação das medidas perimetrais e não acarreta qualquer prejuízo a terceiro, ainda que potencial. a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART no competente Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, ou de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT no competente Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU bem assim como pelos confrontantes, com aprovação pela Prefeitura Municipal, conforme certidão narrativa.

Parágrafo único. Os documentos em que se fundarem a retificação, bem como a motivação do ato pelo oficial registrador nos casos das letras d, e, f, g e h deste artigo 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.

██████████ A retificação de ofício ocorrerá independentemente de requerimento, quando o próprio oficial identificar o erro, ou, ainda, quando o interessado o detectar e apontá-lo ao registrador, requerendo-lhe a necessária correção.

§1º As retificações de ofício, mesmo a requerimento escrito do interessado, não dependem de reconhecimento de firma.

§2º Na retificação de ofício, em face da omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título, é irrelevante a data em que as omissões ou erros foram cometidos, ressalvada a responsabilidade dos atuais titulares dos serviços.

§3º A retificação de erro cometido no lançamento na matrícula, registro ou averbação, distingue-se do erro resultante do título levado a registro e que motivou o lançamento.

██████████ A retificação do Registro de Imóveis, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, deverá 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 (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), ou de Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Regional dos Técnicos Industriais (CRT), nos casos em que couber.

## **SEÇÃO II - DO PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO**

■ A retificação do Registro de Imóveis, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, realizada nos termos do art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973, seguirá as regras previstas nesta Seção.

§1º O adquirente cujo título aquisitivo dependa da retificação para registro é considerado parte interessada para requerer a retificação prevista neste artigo, quando pleiteada simultaneamente com o registro do mencionado título.

§2º As firmas de todos os signatários deverão ser reconhecidas (Lei nº 6.015/1973, art. 221, II), e estarão identificadas com o nome e o número da cédula de identidade (ou da inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda), e a indicação da qualidade de quem as lançou (confinante tabular, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação).

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

Parágrafo único. Os procedimentos de retificação deverão ser autuados e identificados com o número da prenotação.

■ O protocolo do requerimento de retificação de registro formulado com fundamento no art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/1973 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.

■ Protocolado o requerimento de retificação de registro de que trata o art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/1973, deverá sua existência constar em todas as certidões da matrícula, até que efetuada a averbação ou negada a pretensão pelo oficial registrador.

■ 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 15 (quinze) dias úteis.

Uma vez atendidos os requisitos de que tratam o inciso II, §1º, do art. 213, da Lei nº 6.015/1973, o oficial averbará a retificação. 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. Se, no entanto, em razão das notificações ou diligências que devam se realizar, o procedimento não puder ser concluído dentro do prazo de vigência da prenotação, a prenotação ficará prorrogada até a conclusão do ato, devendo tal dado constar de todas as certidões emitidas.

Parágrafo único. 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 o registro, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que não seja impugnada. A transposição de parcela de imóvel pertencente a confrontante somente será admitida na hipótese de transação, com prova do recolhimento do imposto que incidir

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 15 (quinze) dias úteis, 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 **artigo XXXX**.

Os titulares do domínio do imóvel objeto do registro retificando serão notificados para se manifestar em 15 (quinze) dias úteis quando não tiverem requerido ou manifestado, voluntariamente, sua anuência com a retificação.

Parágrafo único. A providência indicada neste artigo somente será necessária se a retificação for requerida por um proprietário tabular sem a manifestação dos demais. Se, no entanto, for requerida pelo adquirente do imóvel, que deve apresentar, concomitantemente, seu título aquisitivo para registro, será dispensada a notificação

Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte:

I. o condomínio geral (Capítulo VI do Título III do Livro III da Parte Especial do Código Civil) será representado por qualquer um dos condôminos;

II. o condomínio edilício (artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil) será representado pelo síndico;

III. o condomínio especial por frações autônomas (artigo 32 da Lei nº 4.591/1964) será representado pela comissão de representantes;

IV. se os proprietários ou os e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos forem casados entre si, e incidindo sobre o imóvel comunhão ou composesse, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges;

V. 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;

VI. 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; essas pessoas de direito público também poderão indicar previamente, junto a cada Juízo Corregedor Permanente, os procuradores responsáveis pelo recebimento das notificações e o endereço para onde deverão ser encaminhadas;

VII. no espólio, o inventariante, apresentando-se comprovação da função; caso não haja inventário em andamento, o administrador provisório será legitimado a dar anuência, comprovando-se sua condição; se houver inventário concluído e não registrado, qualquer daqueles que houver recebido o imóvel poderá manifestar a anuência;

VIII. não se incluem como confrontantes:

a) os titulares de direitos reais de garantia hipotecária ou pignoratícia; ou

b) os titulares de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro.

§1º 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.

§2º 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. Se, no entanto, o imóvel retificando confrontar com rodovias ou estradas abertas à circulação pública, é obrigatória a manifestação do titular desta para que seja verificado o respeito à faixa de domínio.

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

§1º Não sendo encontrado o confrontante nos endereços mencionados caput, 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 em veículo de comunicação eletrônica ou em jornal local de grande circulação, publicado por duas vezes, com intervalo entre as publicações inferior a 15 (quinze) dias úteis, para que manifeste em 15 (quinze) dias úteis, que serão contados da primeira publicação. O edital conterà os nomes dos destinatários e, resumidamente, a finalidade da retificação.

§2º A escolha do tipo de publicação, se em jornal de grande circulação ou por veículo de comunicação eletrônica, fica a critério do interessado, com adiantamento por parte dele das despesas necessárias para a realização do ato.

§3º A opção pela publicação do edital em veículo de comunicação eletrônica dispensa a publicação em jornal de grande circulação, do local do imóvel e do domicílio do notificando, considerando-se a data da publicação o primeiro dia útil seguinte à disponibilização do edital no ambiente eletrônico.

§4º 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.

§5º As publicações do edital eletrônico se comprovam mediante certidão em que será reproduzido o conteúdo da notificação e indicadas as datas de publicação.

§6º As publicações de edital em jornal de grande circulação local serão providenciadas pela parte ou por agência de sua escolha, e se comprovam mediante juntada do exemplar original.

■ Será presumida a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

■ 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.

Parágrafo único. 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.

■ Findo o prazo sem impugnação e ausente impedimento para sua realização, o oficial averbará a retificação em, no máximo, 10 (dez) dias úteis, a contar do último ato por ele certificado no procedimento. 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.

■ 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.

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 5 (cinco) dias úteis.

Decorrido o prazo de 10 (dez) dias úteis, prorrogável uma única vez por 20 dias úteis a pedido, sem a formalização de transação para solucionar a divergência, o Oficial de Registro de Imóveis:

I. se a impugnação for infundada, rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, e prosseguirá na retificação caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias úteis. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao Oficial de Registro de Imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias úteis e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares, ao Juiz Corregedor Permanente competente; ou

II. se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente e o profissional que houver assinado a planta, encaminhará os autos ao Juiz Corregedor Permanente competente.

Parágrafo único. Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria Geral da Justiça; a que o interessado se limita a dizer que a retificação causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à retificação.

Em qualquer das hipóteses **do art. XXXX**, os autos da retificação serão encaminhados ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na retificação se a impugnação for rejeitada, ou a extinguirá em cumprimento da decisão do juízo que acolheu a impugnação e remeteu os interessados às vias ordinárias.

O Oficial de Registro de Imóveis poderá exigir o prévio depósito das despesas com notificação e do valor correspondente aos emolumentos correspondentes ao procedimento e ao ato de averbação da retificação, emitindo recibo discriminado, cuja

cópia deverá ser mantida no procedimento de retificação.

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.

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.

Importando a transação em transferência de área, deverão ser atendidos os requisitos do art. 213, inciso II, parágrafo 9º, da Lei nº 6.015/1973, exceto no que se refere à exigência de escritura pública.

O Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis com atribuição para a retificação decidirá a impugnação e o recurso referidos **Art. XXX**, ficando prorrogada a prenotação até final decisão da impugnação.

Não havendo incerteza quanto à identificação do imóvel:

- I. o título anterior à retificação poderá ser levado a registro, contanto que isso seja requerido pelo adquirente, promovendo-se o ato em conformidade com a nova descrição; e
- II. a prenotação do título anterior à retificação será prorrogada durante a análise da retificação de registro.

A retificação será processada no cartório em cuja circunscrição estiver o imóvel, mesmo que, nesse, ainda não haja sido aberta matrícula.

Na retificação que vise à simples inserção, sem alteração das medidas tabulares, a planta ou representação gráfica deve se limitar à configuração do imóvel retificando, indicando apenas sua localização e confrontações, com observância ao disposto no artigo 225 da Lei nº 6.015/1973.

Somente em cumprimento à ordem do juízo competente, em processo próprio, o oficial procederá a registro ou averbação de título relativo a imóvel com características

divergentes daquelas constantes dos assentamentos do registro de imóveis.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no *caput*, o registro ou averbação será precedido da devida averbação de retificação na matrícula do imóvel ou à margem da transcrição, também por determinação judicial.

É possível a apuração dos remanescentes de áreas parcialmente alienadas pelo mesmo procedimento estabelecido para a retificação, quando serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

Independente de retificação:

I regularização fundiária de interesse social, em zonas específicas, desde que os lotes já estejam cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 20 (vinte) anos; e

II a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos artigos 176, §§3º e 4º, e 225, §3º, da Lei nº 6.015/1973, apontada por georreferenciamento para efeito da sua correta identificação, obtida por meio de memorial descritivo, elaborado por profissional habilitado.

Parágrafo único. A hipótese prevista no inciso II está sujeita à averbação na matrícula correspondente, e será exigível sempre que ocorrer desmembramento, parcelamento ou remembramento, e, ainda, quando houver transferência da propriedade.

## **CAPÍTULO XXII - DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

### **SEÇÃO I - DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL**

Este Capítulo visa disciplinar procedimento de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, regulado no art. 216-B da Lei nº 6.015/1973.

A adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser processada pelo oficial de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situado o imóvel, ou maior parte dele, independentemente da via jurisdicional.

§1º Se o registro do imóvel ainda estiver na circunscrição de ofício de registro de imóveis anterior, o requerente apresentará a respectiva certidão atualizada.

§2º Se a adjudicação compulsória abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidades diversas, o processo poderá desenvolver-se a partir de uma única petição, desde que as áreas forem contíguas.

Podem consubstanciar à adjudicação compulsória quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrependimento exercitável.

Parágrafo único. O direito de arrependimento exercitável não impedirá a adjudicação compulsória, se o imóvel houver sido objeto de parcelamento do solo urbano (art. 2º da Lei nº 6.766/1979) ou de incorporação imobiliária, com o prazo de carência já decorrido (art. 34 da Lei nº 4.591/1964).

São legitimados a pedir a adjudicação compulsória o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado munido de poderes específicos.

§1º O registro da promessa de venda ou da promessa de cessão não é condição para o processo extrajudicial da adjudicação compulsória.

§2º O requerente deverá estar assistido por advogado ou defensor público, constituídos mediante procuração específica.

O requerente poderá cumular pedidos referentes a imóveis diversos, contanto que, cumulativamente:

- I. todos os imóveis estejam na circunscrição do mesmo ofício de registro de imóveis;
- II. haja coincidência de interessados ou legitimados, ativa e passivamente; e
- III. da cumulação não resulte prejuízo ou dificuldade para o bom andamento do processo.

Será admitido o processo de adjudicação compulsória ainda que estejam ausentes alguns dos elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que haja segurança quanto à identificação do imóvel e dos proprietários descritos no registro.

Art. Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial, podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento ou a desistência da via judicial para promoção da adjudicação compulsória via extrajudicial.

A qualificação notarial ou registral será negativa sempre que se verificar, em

qualquer tempo do processo, ilicitude, fraude à lei ou simulação.

■■■■■ A inércia do requerente, em qualquer ato ou termo, depois de decorrido prazo fixado pelo oficial de registro de imóveis, levará à extinção do processo extrajudicial.

## **SEÇÃO II - DO PROCEDIMENTO**

### **Subseção I - Do requerimento inicial**

■■■■■ A petição inicial atenderá, no que couber, os requisitos postos no artigo 319 do Cód. de Processo Civil, contendo em especial:

- I. identificação e endereço do requerente e do requerido, com a indicação, no mínimo, de nome e número de Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou de Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ (art. 2º do Provimento nº 61, de 17 de outubro de 2017, da Corregedoria Nacional de Justiça);
- II. a descrição do imóvel, sendo suficiente a menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem;
- III. se for o caso, o histórico de atos e negócios jurídicos que levaram à cessão ou à sucessão de titularidades, com menção circunstanciada dos instrumentos, valores, natureza das estipulações, existência ou não de direito de arrependimento e indicação específica de quem haverá de constar como requerido;
- IV. a declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não pende processo judicial que possa impedir o registro da adjudicação compulsória, ou prova de que tenha sido extinto ou suspenso;
- V. o pedido de que o requerido seja notificado a se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias úteis; e
- VI. o pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade

■■■■■ O requerimento inicial será instruído pelos seguintes documentos:

- I. instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão;
- II. prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de

notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos;

III. ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade;

IV. certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente demonstrando a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de venda do imóvel objeto da adjudicação;

V. comprovante de pagamento do respectivo Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

§1º O requerimento inicial será apresentado ao escritório de registro de imóveis, diretamente ou por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – Serp.

§2º O oficial de registro de imóveis, a seu critério, poderá digitalizar o requerimento inicial e os documentos que o acompanhem, para que o processo tramite em meio exclusivamente eletrônico.

§3º A pedido do requerente, o requerimento inicial do processo extrajudicial, a ata notarial e os demais documentos poderão ser encaminhados ao oficial de registro de imóveis pelo tabelião de notas, preferencialmente por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – Serp.

§4º A petição inicial será instruída com tantas cópias quantas forem os requeridos.

§5º Os documentos serão apresentados no original, ou em cópias autenticadas.

Se apresentados para protocolo em meio físico, o requerimento inicial e documentos que o acompanham deverão ser oferecidos em tantas vias quantos forem os requeridos a serem notificados.

O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.

A petição inicial e os documentos serão atuados, e os efeitos da prenotação ficarão prorrogados até o final do processo.

■■■■■ A inércia do requerente acarretará o cancelamento da prenotação e o arquivamento do processo.

■■■■■ Caso o requerimento inicial não preencha os seus requisitos de que trata este Capítulo, o requerente será notificado, por escrito e fundamentadamente, para que o emende no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Parágrafo único. Decorrido esse prazo sem as providências, o processo será extinto, com o cancelamento da prenotação.

### **Subseção II - Da Ata Notarial**

■■■■■ A ata notarial (inciso III do §1º do art. 216-B da Lei nº 6.015/1973) será lavrada por tabelião de notas de escolha do requerente, salvo se envolver diligências no local do imóvel, respeitados os critérios postos nos arts. 8º e 9º da Lei nº 8.935/1994, e observadas, no caso de ata notarial eletrônica, as regras de competência territorial respectivas.

■■■■■ Além de seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, a ata notarial conterá:

- I. a referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames;
- II. a identificação dos atos e negócios jurídicos que dão fundamento à adjudicação compulsória, incluído o histórico de todas as cessões e sucessões, bem como a relação de todos os que figurem nos respectivos instrumentos contratuais;
- III. as provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando;
- IV. a identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento;
- V. o valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local.

§1º O tabelião de notas orientará o requerente acerca de eventual inviabilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial.

§2º O tabelião de notas fará constar que a ata não tem valor de título de propriedade, que se presta à instrução de pedido de adjudicação compulsória perante o cartório de registro de imóveis, e que poderá ser aproveitada em processo judicial.

§3º A descrição do imóvel urbano matriculado poderá limitar-se à identificação ou denominação do bem e seu endereço.

§4º Caberá ao tabelião de notas fazer constar informações que se prestem a aperfeiçoar ou a complementar a especialidade do imóvel, se houver.

§5º Poderão constar da ata notarial imagens, documentos, gravações de sons, depoimentos de testemunhas e declarações do requerente. As testemunhas deverão ser alertadas de que a falsa afirmação configura crime.

§6º Para fins de prova de quitação, na ata notarial, poderão ser objeto de constatação, além de outros fatos ou documentos:

- I. ação de consignação em pagamento com valores depositados;
- II. mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado;
- III. comprovantes de operações bancárias;
- IV. informações prestadas em declaração de imposto de renda;
- V. recibos cuja autoria seja passível de confirmação;
- VI. averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata a alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015/1973; ou
- VII. notificação extrajudicial destinada à constituição em mora.

### **Subseção III - Da notificação**

■ A notificação a ser realizada pelo Registro de Imóveis, conterà:

- I. a identificação do imóvel;
- II. o nome e a qualificação do requerente e do requerido;
- III. a determinação para que o requerido, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do primeiro dia útil posterior ao dia do recebimento da notificação:

- a) anua à transmissão da propriedade; ou
  - b) impugne o pedido, com as razões e documentos que entender pertinentes;
- IV. a advertência de que o silêncio do requerido poderá implicar a presunção de que é verdadeira a alegação de inadimplemento;
- V. instruções sobre a forma de apresentação da impugnação.

Se o requerimento inicial preencher seus requisitos, o oficial de registro de imóveis autuará o pedido e os documentos que o instruem, promovendo, a expensas do interessado, por si ou por meio de oficial de registro de títulos e documentos, a expedição da notificação para que o requerido, em 15 (quinze) dias úteis, impugne o pedido ou demonstre a outorga do título.

§1º Sem prejuízo dessas providências, deverá ser enviada mensagem eletrônica de notificação, se houver prova de endereço eletrônico do requerido.

§2º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou preposto, se o requerido comparecer a cartório.

§3º Se o requerido residir em outra circunscrição ou comarca, a notificação será feita mediante oficial de registro de títulos e documentos desse local, a expensas do requerente.

§4º A notificação poderá ser feita mediante carta com aviso de recebimento.

§5º Se o requerido for casado, ou se houver notícia de que vive em união estável, também será notificado, em ato separado, o relativo cônjuge ou companheiro.

§6º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelo requerido a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado para esse fim.

§7º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§8º As despesas de notificação, em qualquer modalidade, serão pagas pelo requerente.

Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

§1º Em caso de pessoa jurídica extinta, a notificação será enviada ao liquidante ou ao último administrador conhecido.

§2º Sendo desconhecidos o liquidante ou o último administrador, ou se estiverem em lugar incerto ou desconhecido, a notificação será feita por edital.

Malograda a tentativa de notificação pessoal, e estando o requerido em lugar desconhecido, incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, caso em que o silêncio do requerido será interpretado como concordância.

§1º A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

§2º Será considerado em lugar desconhecido, para fins de notificação por edital, o requerido cujo endereço não conste no registro de imóveis nem no instrumento do ato ou negócio jurídico em que se fundar a adjudicação compulsória, contanto que o requerente declare e comprove que esgotou os meios ordinários para sua localização.

§3º Também se procederá à notificação por edital quando ficar provado que o requerido reside fora do país e não tem procurador munido de poderes para a outorga do título de transmissão.

Se o requerido houver falecido, a notificação poderá ser feita a seus herdeiros, contanto que haja certeza sobre a identidade destes, comprovando a qualidade destes, o óbito e a inexistência de inventário judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único. Havendo inventário, bastará a notificação do inventariante.

Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a notificação será válida quando entregue a funcionário responsável pelo recebimento de correspondência.

As notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa de seu advogado, por mensagem eletrônica.

#### **Subseção IV - Da anuência e da impugnação**

A anuência do requerido poderá ser declarada a qualquer momento por instrumento particular, com firma reconhecida, por instrumento público ou por meio

eletrônico idôneo, na forma da lei.

§1º A anuência também poderá ser declarada perante o oficial de registro de imóveis, em cartório, ou perante o preposto encarregado da notificação, que lavrará certidão no ato da notificação.

§2º A mera anuência, desacompanhada de providências para a efetiva celebração do negócio translativo de propriedade, implicará o prosseguimento do processo extrajudicial.

■ O requerido poderá apresentar impugnação por escrito, no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

■ O oficial de registro de imóveis notificará o requerente para que se manifeste sobre a impugnação em 15 (quinze) dias úteis e, com ou sem a manifestação, proferirá decisão, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Parágrafo único. Se houver impugnação, o oficial de registro de imóveis poderá promover conciliação ou mediação.

■ Para a elucidação de quaisquer imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por preposto.

Art. O oficial de registro de imóveis indeferirá a impugnação, indicando as razões que o levaram a tanto, dentre outras hipóteses, quando:

- I. a matéria já houver sido examinada e refutada em casos semelhantes pelo juízo competente;
- II. não contiver a exposição, ainda que sumária, das razões da discordância;
- III. versar matéria estranha à adjudicação compulsória;
- IV. for de caráter manifestamente protelatório.

■ Rejeitada a impugnação, o requerido poderá recorrer, no prazo de 10 (dez) dias úteis, e o oficial de registro de imóveis notificará o requerente para se manifestar, em igual prazo sobre o recurso.

■ Acolhida a impugnação, o oficial de registro de imóveis notificará o requerente para que se manifeste em 10 (dez) dias úteis.

Parágrafo único. Se não houver insurgência do requerente contra o acolhimento da impugnação, o processo será extinto e cancelada a prenotação.

Com ou sem manifestação sobre o recurso ou havendo manifestação de insurgência do requerente contra o acolhimento, os autos serão encaminhados ao juízo que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a procedência da impugnação.

§1º Acolhida a impugnação, o juiz determinará ao oficial de registro de imóveis a extinção do processo e o cancelamento da prenotação.

§2º Rejeitada a impugnação, o juiz determinará a retomada do processo perante o oficial de registro de imóveis.

§3º Em qualquer das hipóteses, a decisão do juízo esgotará a instância administrativa acerca da impugnação.

#### **Subseção V - Da qualificação e do registro**

Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico, se não constarem dos autos do processo de adjudicação compulsória ou dos assentos e arquivos do ofício de registro de imóveis, poderão ser complementados por documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade.

Parágrafo único. Em caso de exigência ou de rejeição (indeferimento) do pedido, caberá dúvida (art. 198 da Lei nº 6.015/1973).

Os direitos reais, ônus e gravames que não impeçam atos de disposição voluntária da propriedade não obstarão a adjudicação compulsória.

A indisponibilidade não impede o processo de adjudicação compulsória, mas o título aguardará o cancelamento da indisponibilidade.

Não é condição para o deferimento e registro da adjudicação compulsória extrajudicial a comprovação da regularidade fiscal do transmitente, a qualquer título.

Para as unidades autônomas em condomínios edifícios não é necessária a prévia prova de pagamento das cotas de despesas comuns.

É passível de adjudicação compulsória o bem da massa falida, contanto que o relativo ato ou negócio jurídico seja anterior ao reconhecimento judicial da falência, ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101/2005.

Parágrafo único. A mesma regra aplicar-se-á em caso de recuperação judicial.

O pagamento do imposto de transmissão será comprovado pelo requerente antes da lavratura do registro, dentro de 5 (cinco) dias úteis, contados da notificação que para esse fim lhe enviar o oficial de registro de imóveis.

§1º Esse prazo poderá ser sobrestado, se comprovado justo impedimento.

§2º Não havendo pagamento do imposto, o processo será extinto.

O oficial de registro de imóveis indeferirá o pedido, se:

- I. for constatado artifício ou colusão para burlar requisitos notariais e registrais ou exigências tributárias, ou para burlar o disposto no art. 108 do Código Civil;
- II. a impugnação do requerido for fundada.

§1º Indeferido o pedido, cessarão os efeitos da prenotação.

§2º Acerca do indeferimento do pedido poderá ser suscitada dúvida, a pedido do requerente.

Estando em ordem a documentação, e não havendo impugnação, ou tendo sido afastada a que tiver sido apresentada, o oficial de registro de imóveis passará nota fundamentada de deferimento e procederá ao registro da adjudicação compulsória.

§1º Do deferimento do pedido não caberá dúvida.

### **SEÇÃO III - DISPOSIÇÕES FINAIS**

Os emolumentos do processamento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial pelo oficial de registro de imóveis serão feitos na forma de cobrança da usucapião pela via extrajudicial, ressalvados os atos de notificação e de registro.

### **SEÇÃO IV - DO CANCELAMENTO ADMINISTRATIVO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

Em caso de falta de pagamento pelo promitente comprador ou recusa no recebimento das parcelas pelo promitente vendedor, poder-se-á efetuar o cancelamento

do registro do compromisso de compra e venda de imóvel perante o Registro de Imóveis da situação do imóvel, na forma do art. 251-A da Lei nº 6.015/1973.

■ O procedimento de cobrança extrajudicial e averbação de cancelamento nos casos de inadimplemento do compromisso de venda e compra serão feitos mediante requerimento do promitente vendedor, do promitente comprador, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído.

■ O requerimento poderá ser apresentado em uma única via, com firma reconhecida do signatário.

■ Prenotado e encontrando-se em ordem, deverá ser autuado com todas as peças apresentadas, formando-se um processo para cada procedimento de execução extrajudicial.

§1º Poderá ser exigido no ato do requerimento depósito prévio dos emolumentos e demais despesas, caso em que, igual importância deverá ser reembolsada ao apresentante, por ocasião da prestação de contas, quando ressarcidas pelo notificado. As despesas deverão ser cotadas, de forma discriminada.

§2º O requerimento de cobrança do compromisso de venda e compra deverá ser lançado no controle geral de títulos contraditórios, a fim de que, em caso de eventual expedição de certidão da matrícula do imóvel, seja consignada a existência da prenotação do requerimento, cuja prenotação deverá ser prorrogada até finalização dos procedimentos.

■ Deverá o Oficial de Registro de Imóveis expedir intimação pessoal para ser cumprida em cada um dos endereços fornecidos pelo requerente onde conste, necessária e discriminadamente, o seguinte:

- I. Os dados relativos ao imóvel e ao compromisso de venda e compra;
- II. O demonstrativo do débito deve conter a prestação ou as prestações vencidas e as que vencerem até a data de pagamento, os juros convencionais, a correção monetária, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais ou despesas de conservação e manutenção em loteamentos de acesso controlado, imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança, de intimação, bem como do registro do contrato, caso esse tenha sido efetuado a requerimento do promitente vendedor. Poderá incluir cópia da

planilha apresentada, quando houver, ou o valor total a ser pago pelo notificado por períodos de vencimento.

III. Os valores correspondentes às despesas de cobrança e de intimação que deverão ser pagos diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis.

IV. A informação de que o pagamento deverá ser efetuado no Cartório de Registro de Imóveis ou por boleto bancário que acompanhará intimação ou poderá ser retirado na serventia, consignando-se o seu endereço, dias e horários de funcionamento;

V. A advertência de que o pagamento do débito discriminado deverá ser feito no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias úteis, contado da data do recebimento da intimação;

VI. A advertência de que o não pagamento no prazo estipulado garante o direito de cancelamento da promessa de venda.

§1º Cuidando-se de vários promitentes vendedores ou promitentes compradores, inclusive cônjuges, necessária a promoção da intimação individual de todos eles.

§2º Se o promitente vendedor ou promitente comprador for casado, far-se-á, também, a intimação de seu cônjuge, salvo se casado pelo regime da separação convencional de bens.

§3º Na hipótese de falecimento do promitente vendedor ou do promitente comprador a intimação deverá ser feita ao inventariante, caso haja inventário ou arrolamento em trâmite judicial, devendo ser apresentados cópias autênticas da certidão de óbito e do termo de compromisso de inventariante, ou certidão passada pelo ofício judicial. Não tendo havido abertura de inventário ou arrolamento judicial, serão devidamente intimados todos os herdeiros e legatários do fiduciante, os quais deverão ser indicados pelo requerente. Neste caso deverão ser apresentadas cópias autênticas da certidão de óbito e do testamento, quando houver ou declaração de inexistência de testamento emitida pelo Registro Central de Testamentos Online – RCTO ou cópia da escritura pública de inventário e partilha.

§4º Não cabe ao Oficial do Registro de Imóveis examinar a regularidade do cálculo apresentado.

§5º Quando o notificado for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no estatuto social, a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer a intimação tem poderes para tanto.

■ A intimação far-se-á pessoalmente ao promitente vendedor ou promitente comprador, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, diretamente pelo Oficial do Registro de Imóveis, podendo este remeter a diligência ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§1º Aos procedimentos de intimação ou notificação efetuados pelos oficiais de registros públicos, aplicam-se, no que couber, os dispositivos referentes à citação e à intimação previstos na Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil).

§2º Considerar-se-á intimado aquele que, encontrado, se recusar a assinar a intimação, caso em que o oficial certificará minuciosamente o ocorrido.

§3º A tentativa de intimação de promitente vendedor, do promitente comprador ou cessionários que não for encontrado nos endereços indicados pelo requerente, deverá ser feita no endereço de seu domicílio constante do contrato e no do respectivo imóvel.

■ Purgada a mora perante o Registro de Imóveis competente, mediante pagamento dos valores informados no requerimento, o oficial entregará recibo ao que quitou e, nos três dias úteis seguintes, depositará esse valor na conta bancária informada pelo promitente vendedor no próprio requerimento ou, na falta dessa informação, o certificará de que o numerário está à sua disposição.

Parágrafo único. Embora seja recomendável que o pagamento seja feito por meio de cheque administrativo ou visado, nominal ao requerente, não poderá o Oficial de Registro de Imóveis recusar o recebimento, quando feito em espécie, na moeda corrente nacional.

■ Decorrido o prazo da intimação sem purgação da mora, o oficial do Registro de Imóveis lançará Certidão de Transcurso de Prazo Sem Purgação da Mora e intimará o requerente a promover o recolhimento dos emolumentos para efetuar o cancelamento do registro.

■ Efetuada a averbação de cancelamento do compromisso de venda e compra, a certidão do ato registrário reputa-se como prova relevante ou determinante para concessão da medida liminar de reintegração de posse.

■ Aplica-se a Lei nº 6.766/1979 para os cancelamentos de promessa de venda de imóveis oriundos de loteamento ou parcelamento do solo urbano.

Parágrafo único. Aplica-se o artigo 35 da Lei nº 6.766/1979 para os cancelamentos de compromisso de venda e compra de imóveis não loteados.

Aplica-se o procedimento disposto no artigo 251-A, da Lei nº 6.015/1973, para a resolução do negócio jurídico ao qual foi pactuada cláusula resolutiva expressa.

## **SEÇÃO V - DA APLICAÇÃO DA SÚMULA 308 DO STJ**

Os registradores de imóveis deverão registrar, independentemente de anuência do credor hipotecário, as promessas de compra e venda, bem como as transmissões definitivas de propriedade, celebradas entre a construtora e o adquirente da unidade imobiliária hipotecada ao agente financeiro, como parte da garantia do financiamento da obra, em razão de sua ineficácia perante o adquirente.

§1º Antes de proceder ao registro, deverá o registrador averbar a ineficácia da hipoteca registrada perante o adquirente do imóvel e seus sucessores a qualquer título.

§2º O registro e a averbação previstos neste artigo só serão realizados a requerimento feito exclusivamente pelo adquirente do imóvel ou por seus sucessores.

§3º Incluem-se dentre os “seus sucessores a qualquer título” os demais adquirentes do mesmo imóvel, como se estes novos sujeitos se subrogassem na boa-fé do promissário comprador original, porém, desde que não descaracterize a função social protegida pelo preceito sumulado de nº 308 STJ.

§4º a averbação da ineficácia da hipoteca não se confunde com o cancelamento da garantia, dado que este último decorre de requerimento da instituição financeira do empreendimento. Todavia, já que ineficaz, não afeta o terceiro de boa-fé que manterá a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, além do direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§5º A averbação de ineficácia só pode ser requerida quando apresentado a registro o título do adquirente de boa-fé.

§6º Estão excetuados da aplicação da Súmula 308 do STJ os registros decorrentes de compra e venda de imóveis comerciais.

## **CAPÍTULO XXIII - DA DESAPROPRIAÇÃO**

### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

■ A desapropriação judicial e a desapropriação amigável são formas de aquisição originária da propriedade, não se sujeitando ao princípio da continuidade registral.

Parágrafo único. O Oficial do Registro de Imóveis não exigirá, para o ato de registro da desapropriação, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, nem a apresentação de certidões fiscais ou de feitos ajuizados em relação às obrigações do expropriado ou atinentes à propriedade do imóvel objeto de desapropriação.

■ As desapropriações de imóveis que se situem em áreas de reforma agrária, em que tenha sido expedido título de propriedade pelo INCRA, mas que o respectivo título ainda não tenha sido registrado, deverão ter a participação da entidade fundiária, salvo decisão judicial em contrário.

### **SEÇÃO II - DOS ATOS DE REGISTRO**

■ Em relação ao processo de desapropriação, conforme a legislação em vigor, é possível realizar os seguintes atos no Cartório de Registro de Imóveis:

XCIV. averbação de decreto de utilidade ou necessidade pública;

XCV. averbação, mediante decisão judicial, da existência de ação de desapropriação;

XCVI. registro de imissão provisória na posse decorrente de processo de desapropriação, e respectiva cessão e promessa de cessão da posse;

XCVII. registro de citação de ação real em ação de desapropriação;

XCVIII. registro da desapropriação.

Parágrafo único. A averbação dos decretos que declararem imóveis como sendo de utilidade ou necessidade pública, para fins de desapropriação, será feita a requerimento do órgão expropriante ou do expropriado, instruído com exemplar do decreto ou de sua publicação, em via original ou autenticada.

■ Para a realização dos atos registrares inerentes à desapropriação, não será obrigatória apresentação de avaliação da Fazenda Pública.

■ O registro da desapropriação depende da apresentação de título hábil a registro que deverá conter a descrição dos seguintes elementos:

XCIX. especificação do imóvel objeto de desapropriação ou da área abrangida pela desapropriação, se for parcela de área maior, apontando a respectiva matrícula ou transcrição, se houver;

C. pressuposto da desapropriação (necessidade ou utilidade pública ou interesse social);

CI. finalidade (destinação que será dada ao imóvel desapropriado); e,

CII. valor da indenização, encargos financeiros e forma de pagamento, salvo se ainda não houverem sido fixados.

§1º O memorial descritivo deverá atender a especialização do imóvel, conforme exigido pela legislação.

§4º Todos documentos que instruírem a inscrição dos atos relativos à desapropriação poderão ser microfilmados ou arquivadas as imagens em meio eletrônico, podendo os documentos originais serem devolvidos ao requerente.

■ O registro de imissão provisória na posse e o registro de desapropriação de imóvel implicam abertura de nova matrícula.

§1º Na hipótese de o imóvel expropriado encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro da desapropriação poderá ser registrado na própria matrícula existente.

§2º Caso a imissão na posse ou a desapropriação atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel expropriado, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desdobros, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de habite-se.

§4º Tratando-se de imissão na posse ou desapropriação de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

§5º O ato de abertura de matrícula decorrente de imissão na posse ou desapropriação conterá, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão "imissão provisória na posse decorrente de desapropriação" ou "adquirido por desapropriação", respectivamente.

■ A inexistência de registro anterior não impede a abertura de nova matrícula tendo como objeto o imóvel expropriado, ainda que este seja originalmente decorrente de uma área de posse.

■ Não será obrigatória apresentação de certidão de afetação da área para uso público, por inexistência de previsão legal, servindo o próprio decreto de desapropriação para essa finalidade.

Parágrafo único. Em havendo documento legal que estabeleça a afetação ao uso público, realizado o registro da desapropriação, promover-se-á a averbação de afetação do bem imóvel desapropriado, descrevendo sua natureza e destinação.

██████ Havendo realização de desdobro na área primitiva, não será exigido memorial descritivo e planta planimétrica contendo a caracterização da área remanescente pertencente ao expropriado.

██████ A realização dos atos registrais inerentes à desapropriação prescindirá do saneamento dos dados pessoais dos proprietários expropriados e de seus respectivos cônjuges, se casados, bem como das demais pessoas físicas ou jurídicas que figurarem, por qualquer modo, no registro.

### **SEÇÃO III - DO CADASTRO IMOBILIÁRIO**

██████ Em relação aos imóveis urbanos, para a realização de quaisquer atos registrais inerentes à desapropriação, não será obrigatória a regularização ou apresentação de certidões referente a quitação do IPTU junto à Prefeitura Municipal, no que tange às obrigações tributárias do expropriado.

§1º Também não será necessária a apresentação do comprovante do cadastro urbano/inscrição imobiliária em relação à área remanescente, em nome do expropriado.

§2º O requerente deverá apresentar o comprovante do cadastro urbano/inscrição imobiliária em relação à área expropriada, em nome da Entidade Expropriante, ainda que haja isenção da obrigação tributária principal, salvo se a legislação municipal o desobrigar.

██████ Para a realização dos atos registrais inerentes à desapropriação, não será exigido:

CIII. o Cadastro Ambiental Rural (CAR) ou a especificação de reserva legal ou de outros gravames ambientais, em qualquer caso; e

CIV. qualquer cadastro imobiliário, urbano ou rural (CCIR, NIRF ou inscrição imobiliária municipal), quando o imóvel desapropriado não for definido pela lei municipal como localizado na zona urbana (art. 32, §1º, in initio, do Código Tributário Nacional) e não tiver destinação ou finalidade de imóvel rural (art. 4º da Lei nº 4.504/1964).

Parágrafo único. As desapropriações de imóveis para fins de implantação de ferrovias e rodovias se enquadram no inciso II deste artigo.

### **SEÇÃO IV - DOS ÔNUS REAIS E PESSOAIS**

██████ Se o imóvel expropriando contiver ônus ou gravames reais ou pessoais (hipoteca, anticrese, alienação fiduciária, caução, servidão, usufruto, arrendamento etc.), deve-se exigir a notificação dos respectivos credores.

Parágrafo único. Alternativamente, a critério da Entidade Expropriante, poderá ser apresentada declaração do requerente de que tem ciência da existência de credores sobre o imóvel e de que se responsabiliza pela eventual necessidade de realizar uma futura indenização a estes, firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida.

■ Ressalvada previsão expressa em lei, não há necessidade de notificação dos órgãos ambientais da União, Estado ou Município para a realização dos atos registrares inerentes à desapropriação, mesmo que a área expropriada possua em seu polígono reserva legal, área de preservação permanente ou outros gravames ambientais.

Parágrafo único. No caso descrito no caput, havendo gravame ambiental na matrícula primitiva que remanescerá sobre a área desapropriada, promover-se-á a averbação de transporte na nova matrícula, objeto do imóvel expropriado.

## **SEÇÃO V - DAS DESAPROPRIAÇÕES FERROVIÁRIAS**

■ Os atos relativos a vias férreas serão registrados na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel, de modo que eventuais registros que foram realizados na estação inicial da linha férrea, anteriormente ao advento da Lei nº 13.465/2017, deverão ser transportados de ofício para a circunscrição imobiliária competente.

Parágrafo único. A requerimento do interessado, o Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição a que se refere o caput deste artigo abrirá a matrícula da área correspondente, com base em planta, memorial descritivo e certidão atualizada da matrícula ou da transcrição do imóvel, caso esta exista, podendo a apuração do remanescente ocorrer em momento posterior.

## **CAPÍTULO XXIV - DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

■ Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da circunscrição em que estiver situado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

§1º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

- I. a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;
- II. a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

- III. o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo (*accessio* ou *sucessio possessionis*);
- IV. o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;
- V. o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

§2º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I. ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

- a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;
- b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
- c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- f) o valor do imóvel;
- g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

II. Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; ou pelos ocupantes a qualquer título.

III. justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV. Certidões negativas cíveis e criminais dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, expedidas nos últimos trinta dias,

demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

- a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

V. descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267/2001, e nos decretos regulamentadores;

VI. instrumento de procuração, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII. declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

VIII. certidão dos órgãos municipais e federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra nº 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC nº 2/2016, expedida até trinta dias úteis antes do requerimento.

§1º Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

§2º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

§3º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

§4º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação total convencional de bens.

§5º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do caput deste artigo.

§6º O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

§7º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

§8º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

§9º Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente à parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

§10 Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e de ata notarial, se contíguas as áreas, sob um único número de protocolo.

■ A ata notarial de que trata esta Seção será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§1º O tabelião de notas poderá comparecer ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

§3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

■ O procedimento de usucapião extrajudicial poderá abranger a propriedade e os demais direitos reais passíveis da usucapião.

■ Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial, podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial, previstos expressamente lei.

Parágrafo único. Homologada a desistência ou deferida a suspensão poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

■ Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da

lei.

██████ Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

██████ O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

██████ O requerimento, com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

§1º Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por e-mail.

§2º O prazo eventualmente concedido para a apresentação de documentação complementar ou providências é contado a partir do primeiro dia útil após o envio do e-mail.

§3º A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LEI Nº 6.015/1973, bem como o cancelamento da prenotação.

██████ Se a planta não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para que manifestem consentimento no prazo de 15 dias, considerando-se sua inércia como concordância.

§1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.

§2º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

§3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

§4º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

§5º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no caput sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

§6º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de 15 dias úteis, aplicando-se ao que couber o disposto no § 2.º e nos seguintes do art. 213 e dos seguintes da LEI Nº 6.015/1973.

§7º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

§8º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§9º Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

§ 10 Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

■ Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

■ Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

■ Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do §2º do art. 216-A da Lei 6.015/1973, dispensada a notificação de todos os condôminos.

■ Na hipótese de tratar-se de usucapião em parcelamento irregular do solo cuja área da matrícula tenha sido alienada sob a forma de partes ideais, serão notificados todos os coproprietários, ou os coproprietários ocupantes dos lotes confrontantes quando identificados na ata notarial.

■ Infrutíferas as notificações mencionadas neste Capítulo, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de 15 dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo Tribunal.

■ O edital deverá conter, além do nome do notificado, os seguintes requisitos:

- I. o nome e a qualificação completa do requerente;
- II. a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
- III. os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;
- IV. a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;
- V. a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo de 15 dias contados da publicação implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§1º O edital será publicado por duas vezes, pelo prazo de 15 dias cada um, em jornal local de grande circulação, ou por meio eletrônico, a critério do interessado, com adiantamento das despesas necessárias para a realização do ato.

§2º Se o interessado optar pela publicação do edital por meio eletrônico, estará dispensada a publicação em jornal de grande circulação, considerando-se a data da publicação o primeiro dia útil seguinte à disponibilização do edital no ambiente eletrônico, salvo disposição em contrário.

■ As publicações do edital eletrônico se comprovam mediante certidão, independentemente da juntada de exemplar impresso

■ As publicações de edital em jornal de grande circulação local serão providenciadas pela parte ou por agência de sua escolha, e se comprovam mediante juntada do exemplar original.

■ Qualquer plataforma de veículo de comunicação eletrônica, juridicamente organizada, em conformidade com a legislação pátria, atendendo aos requisitos de tecnologia e com data center localizado em território nacional, devidamente registrada como ente de publicação periódica junto ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas, poderá oferecer o serviço de editais eletrônicos, dentro das regras da livre concorrência.

■ A publicação deverá ser assinada com Certificado Digital ICP-Brasil, receber carimbo do tempo emitido por uma Autoridade de Carimbo do Tempo (ACT), credenciada pelo Instituto de Tecnologia da Informação-ITI, e poderá ser consultada por qualquer pessoa, sem custo e independentemente de requisição de qualquer tipo, ou de cadastramento prévio.

Será considerada como data da publicação o primeiro dia útil subsequente ao da disponibilização da informação no meio eletrônico, e os prazos passarão a contar a partir do primeiro dia útil seguinte ao considerado como data da publicação.

Aplicam-se as disposições das previstas nestes parágrafos precedentes, no que couber, às publicações de editais previstas neste Capítulo, incluídas as notificações por edital em execução de contratos de alienação fiduciária, retificação do registro de imóveis, registro de loteamentos, desmembramentos e bem de família.

A notificação poderá ser realizada de forma simplificada, bastando um resumo do pedido e a indicação do imóvel, desde que a serventia possua solução que proporcione ao notificado a visualização de todo o processo de usucapião por meio do site do próprio cartório, do site da Central Eletrônica do Registro de Imóveis ou outra ferramenta disponível. Havendo solicitação do notificando, deverão ser fornecidas cópias do requerimento inicial, da planta e do memorial, às custas do requerente.

Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.

Considera-se outorgado o consentimento exigido nesta Seção, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até 30 dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seusessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

- I. compromisso ou recibo de compra e venda;
- II. cessão de direitos e promessa de cessão;
- III. pré-contrato;
- IV. proposta de compra;
- V. reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
- VI. procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII. escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; e

VIII. documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo o registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§3º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

§4º A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

■ A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no caput poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

■ Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de 15 dias.

§1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

§3º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

■ Após a notificação prevista no caput do artigo anterior, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias úteis subsequentes ao da publicação.

§1º O edital de que trata o caput conterá:

- I. o nome e a qualificação completa do requerente;
- II. a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
- III. os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;
- IV. a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente; e
- V. a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de 15 dias úteis após o decurso do prazo do edital publicado.

§3º Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o caput deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

§4º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

■ Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

§1º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput do art. 216-A da LEI Nº 6.015/1973, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5.º do art. 381 e ao rito previsto no art. 382 e art. 383, todos do CPC.

§2º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

§3º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

§4º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

§5º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes do art. 198 e dos seguintes da LEI Nº 6.015/1973.

Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

§1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no caput deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

§2º O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

§3º A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.

§4º Fica dispensada a tentativa de conciliação ou mediação se a impugnação for feita por ente público com base em matéria que envolva direito indisponível, caso em que os autos serão remetidos ao juiz competente.

Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais pelo juízo competente; a que o interessado se limita a dizer que a usucapião causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à usucapião.

§1º Se a impugnação for infundada, o Oficial de Registro de Imóveis rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, e prosseguirá no procedimento extrajudicial caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias úteis. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao Oficial de Registro de Imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias úteis e, em seguida, encaminhará os autos ao juízo competente.

§2º Se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente o Oficial de Registro de Imóveis encaminhará os autos ao juízo competente.

§3º Em qualquer das hipóteses acima previstas, os autos da usucapião serão encaminhados ao juízo competente que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá no procedimento extrajudicial se a impugnação for rejeitada, ou o extinguirá em cumprimento da decisão do juízo que acolheu a impugnação e remeteu os interessados às vias ordinárias, cancelando-se a prenotação.

§4º No caso da remessa ao juízo competente, o Oficial de Registro de Imóveis lavrará relatório de ofício, para controle interno e sem ônus para o requerente, do qual constarão todas as informações relevantes do procedimento, juntando cópia aos autos para conhecimento do juízo competente e lançará anotação da remessa efetuada ao juízo competente na coluna de atos formalizados contida no Livro nº 1 – Protocolo.

§5º Na hipótese da remessa dos autos ao juiz competente, caso o juiz determine a extinção do processo, o oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

§6º A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.

■ O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

- I. do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural (CAR), de que trata o art. 29 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;
- II. do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), devidamente quitado; e
- III. de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei nº 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

■ O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§1º Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião ocorrerá na própria matrícula existente.

§2º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independe da apresentação de habite-se.

§4º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

§5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterá, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

■ O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos, restando estes ineficazes em relação ao novo titular.

§1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

§3º O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel registrado não extinguirá as restrições administrativas de uso, averbadas na matrícula ou na transcrição, impostas pelo Poder Público, ou as restrições convencionais impostas pelo loteador com o registro de loteamento.

■ Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

■. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto no art. 198 e nos seguintes da LEI Nº 6.015/1973.

■ O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), pois trata-se de aquisição originária de domínio.

■ Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei nº 6.766/1979, nem delas deriva.

Enquanto não for editada, no âmbito do Estado do Piauí, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial no registro de imóveis, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

## **SEÇÃO II - DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO DE FATO**

O processamento do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião com relação a unidade autônoma de condomínio edilício constituído de fato observará o disposto nesta Subseção, bem como, no que não for com ela conflitante, as normas gerais constantes da **Seção X [que dispõe sobre Usucapião Extrajudicial]**.

§1º Considera-se condomínio edilício constituído de fato aquele para o qual inexistente, na matrícula do imóvel, registro da instituição de condomínio e/ou averbação da edificação, sendo, contudo, possível constatar no imóvel a existência de áreas destinadas ao uso comum de todos os ocupantes, bem como de áreas de uso exclusivo (unidades autônomas).

§2º Caso imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato também não possua matrícula, caberá ao(s) interessado(s) providenciar a sua abertura por qualquer das formas admitidas em direito, prévia ou concomitantemente ao procedimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião da unidade autônoma.

Para os fins de que trata o **Art. XX [anterior]**, a ata notarial de que trata o Art. 216-A, I, da Lei nº 6.015/1973, deverá:

CV. atestar a existência de um condomínio edilício constituído de fato, sendo suficiente, para tanto, que:

- a) constate a ocorrência de edificação ou conjunto de edificações no imóvel e informe as respectivas quantidades de pavimentos, ficando dispensada tal requisito na hipótese de condomínio de lotes;
- b) mencione, de forma simplificada, as áreas destinadas ao uso comum;

c) informe a quantidade de unidades autônomas existentes, identificando cada uma delas por sua designação numérica ou alfabética verificada no local;

d) aponte elementos que indiquem o exercício de posse coletiva sobre imóvel em regime de condomínio edilício constituído de fato, tais como a existência de outros condôminos, de síndico, de empregados do condomínio, de convenção de condomínio e/ou de regimento interno, de atas de assembleias de condôminos e de boletos de cobrança de taxas condominiais, sem prejuízo de outros dados e informações que julgar pertinentes.

II. atestar o tempo de posse do requerente com relação à unidade autônoma usucapienda, na forma do **Art. XX [que dispõe sobre Usucapião Extrajudicial]**

§1º Para a adequada demonstração dos requisitos das alíneas “a” e “b” do inciso I, deve o tabelião constar ou anexar na ata notarial pelo menos uma imagem ou um vídeo de cada edificação existente no imóvel e de cada área destinada ao uso comum.

§2º Para a demonstração dos requisitos da alínea “d” do inciso I, pode o tabelião, além de descrever os fatos conforme sua própria percepção, constar ou anexar na ata notarial imagens, vídeos, documentos, declarações, depoimentos de testemunhas ou outros elementos que reputar adequados.

■ Para os fins de que trata o **Art. XX**, o requerimento de que trata o Art. 216-A, *caput*, da Lei nº 6.015/1973 deverá conter os seguintes pedidos:

I. o reconhecimento extrajudicial de usucapião referente à unidade autônoma possuída pelo requerente e à corresponde fração ideal do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato;

II. a prática dos atos registrais necessários ao registro da usucapião.

■ O requerimento de que trata o Art. XX [antigo anterior] deverá ser instruído com:

I. ata notarial lavrada na forma do Art. XX.

II. planta e memorial descritivo da unidade autônoma usucapienda, assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato.

III. demais documentos exigidos pelas normas gerais constantes **da Seção X [que dispõe sobre Usucapião Extrajudicial]**.

Parágrafo único. Consideram-se titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato, dentre outras pessoas, as partes

beneficiárias de gravames e de outras restrições determinadas por órgão judicial ou autoridade administrativa.

Em caso de impugnação ao pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, deverá o oficial de registro realizar juízo de admissibilidade e:

- I. em caso de impugnação justificada, remeter os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel;
- II. em caso de impugnação injustificada, não admiti-la e dar continuidade ao procedimento.

§1º Em qualquer das hipóteses do parágrafo anterior, devem ser notificados o requerente e o impugnante, bem como assegurado o prazo de 10 (dez) dias úteis para o manejo de suscitação de dúvida pelo eventual interessado, na forma do art. 198 da Lei nº 6.015/1973.

§2º Considera-se injustificada a impugnação:

- I. que não somente manifestar contrariedade ao pedido de reconhecimento de usucapião, sem apresentar qualquer fundamentação;
- II. que não questione especificamente o preenchimento, no caso concreto, dos requisitos legais da usucapião;
- III. que alegue a natureza pública do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato, se não for apresentada, na mesma oportunidade, a respectiva certidão de registro de propriedade em nome do ente público; ou
- IV. que questione a validade da matrícula do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato, se não for apresentada, na mesma oportunidade, decisão declaratória de nulidade proferida pelo órgão correccional competente ou por órgão jurisdicional.

Uma vez deferido o pedido extrajudicial de reconhecimento de usucapião com relação a unidade autônoma de condomínio edilício constituído de fato, deverá o oficial de registro praticar os seguintes atos registrares:

- I. a averbação da edificação ou do conjunto de edificações na matrícula do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato, na forma constatada na ata notarial (Art. XX, I, “a”), ficando dispensada tal ato na hipótese de condomínio de lotes;
- II. averbação, na mesma matrícula, da existência de condomínio edilício constituído de fato, na forma atestada na ata notarial (**Art. XX, I, “b”, “c”, “d”**);

III. o registro, a mesma matrícula, em favor do requerente, da aquisição por usucapião de fração ideal da propriedade do imóvel, cujo valor corresponderá à divisão de 1 pela quantidade de unidades autônomas informadas na ata notarial, com a informação de que “corresponde à unidade autônoma ‘ \_\_\_ ’ [designação] de matrícula nº ‘ \_\_\_\_\_ ’ [número], aberta simultaneamente ao presente registro”; e

IV. a abertura de matrícula para unidade autônoma usucapienda, já em nome do requerente, com a identificação constante da planta e do memorial descritivo, tendo por registro anterior a matrícula do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato, bem como a informação de que a aquisição se deu por usucapião.

§1º Nos atos III e V, deverá ser informado o número do processo no qual foi reconhecida a usucapião, bem como que “a aquisição surte efeitos desde o dia “ \_\_/\_\_/\_\_\_\_ [data em que se consumaram os requisitos legais da usucapião], tendo o presente ato registral efeitos declaratórios e sendo ineficazes em relação ao adquirente eventuais gravames e restrições relacionados ao(s) proprietário(s) anterior(es)”.

§2º A averbação da existência condomínio edilício constituído de fato, prevista no inciso II do caput, não impede o futuro registro de instituição de condomínio edilício por qualquer das formas prevista em lei, respeitados os direitos do proprietário da fração ideal e correspondente unidade autônoma adquirida por usucapião.

§3º Por ocasião de futura instituição de condomínio edilício por qualquer das formas prevista em lei, a fração ideal calculada na forma do inciso III do caput poderá ser objeto de retificação.

Na hipótese de haver gravames ou restrições na matrícula do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato, o oficial de registro, após praticar atos registrais indicados no artigo anterior, deverá expedir ofício ao órgão judicial ou autoridade administrativa prolator da determinação, comunicando a ocorrência da usucapião em favor do requerente, a data em que se consumaram seus requisitos legais e data em que se operou o respectivo registro com efeitos declaratórios.

## **CAPÍTULO XXV - DO REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (SREI)**

### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Os Oficiais de Registro de Imóveis disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões, em meio eletrônico, na forma prevista nestas normas.

O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI, regulamentado pelo Provimento nº 89 de 18 de dezembro de 2019 da Corregedoria Nacional de Justiça – mantido pelo art. 321 do Código de Normas do CNJ – , será implementado e operado pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR.

Parágrafo Único. São integrantes do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI no âmbito do Piauí, sob coordenação do ONR:

- I. os oficiais de registro de imóveis do Piauí;
- II. a Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI regulamentada pelo Provimento nº 04, de 11 de setembro de 2019 da Vice-Corregedoria Geral de Justiça do Piauí;
- III. o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC, de âmbito nacional.

Para viabilizar a implantação do registro imobiliário eletrônico, os escritórios de registro de imóveis deverão adotar os seguintes parâmetros e rotinas operacionais:

- I. numeração única de identificação do pedido para o atendimento presencial e remoto, que identifica a serventia, o tipo de pedido e o número do pedido na própria serventia, sem prejuízo às regras de prioridade e precedência existentes na legislação;
- II. o processamento do pedido apresentado presencialmente também deve ser realizado em meio eletrônico, devendo os documentos apresentados serem digitalizados e assinados no início do processo;
- III. estabelecimento da “primeira qualificação eletrônica” com o objetivo de permitir a migração de um registro de imóvel existente efetuado no livro em papel, seja transcrição ou matrícula, para o formato de registro eletrônico denominado matrícula eletrônica;
- IV. anotação, na matrícula eletrônica, da situação jurídica atualizada do imóvel (descrição do imóvel, direitos reais sobre o imóvel e restrições existentes) após cada registro e averbação;
- V. utilização de objetos que representam a pessoa física ou jurídica e o imóvel envolvido na transação imobiliária como alternativa aos indicadores pessoal e real;
- VI. registrar os eventos relevantes da operação interna do cartório, considerando como evento cada interação realizada em decorrência de um pedido, tais como, a entrada do pedido, entrada do título de suporte, recebimento e devolução de valores, comunicação de exigências, entrega da certidão, dentre outros;
- VII. a matrícula eletrônica deve conter dados estruturados que podem ser extraídos de forma automatizada, contendo seções relativas aos controles, atos e situação jurídica do imóvel, constituindo-se em um documento nato digital de conteúdo estruturado.

Parágrafo Único. O Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR disponibilizará aos oficiais de registro de imóveis mecanismos de geração da numeração única de identificação do pedido.

Os documentos eletrônicos apresentados aos escritórios de registro de imóveis, ou por eles

expedidos, serão assinados com uso de certificado digital, segundo a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP, e observarão a arquitetura dos Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (e-Ping).

■ O Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, cuja observância é obrigatória para todos os registradores de imóveis, destinar-se-á ao atendimento remoto dos usuários de todas as serventias de registro de imóveis por meio da internet, à consolidação de dados estatísticos sobre dados e operação das serventias de registro de imóveis, bem como ao desenvolvimento de sistemas de apoio e interoperabilidade com outros sistemas e é regulamentado pelo Provimento nº 89 de 18 de dezembro de 2019 da Corregedoria Nacional de Justiça.

Parágrafo Único. O SAEC constitui-se em uma plataforma eletrônica centralizada que recepciona as solicitações de serviços apresentadas pelos usuários remotos e as distribui às serventias competentes.

■ O SAEC oferecerá ao usuário remoto os seguintes serviços eletrônicos imobiliários a partir de um ponto único de contato na internet:

- I. consulta de Informações Públicas como a relação de cartórios, circunscrição, tabela de custas e outras informações que podem ser disponibilizadas com acesso público e irrestrito;
- II. solicitação de pedido que será protocolado e processado pela serventia competente, que compreende:
  - a) Informação de Registro.
  - b) Emissão de Certidão.
  - c) Exame e Cálculo.
  - d) Registro.
- III. acompanhamento do estado do pedido já solicitado;
- IV. cancelamento do pedido já solicitado, desde que não tenha sido efetivado;
- V. regularização do pedido, quando há necessidade de alteração ou complementação de títulos ou pagamentos referentes a pedido solicitado quando permitido pela legislação;
- VI. obtenção dos resultados do pedido, que compreende dentre outros:
  - a) Certidão.
  - b) Nota de Exigência.
  - c) Nota de Exame e Cálculo.

Parágrafo Único. Todas as solicitações feitas pelos usuários remotos por meio do SAEC serão enviadas ao Oficial de Registro de Imóveis competente, que será o único responsável pelo processamento e atendimento.

Após a implantação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI, fica vedado aos escritórios de registro de imóveis:

- I. receber ou expedir documentos eletrônicos por e-mail ou serviços postais ou de entrega;
- II. postar (upload) ou baixar (download) documentos eletrônicos e informações em sites que não sejam os da CERAPI ou do SAEC;
- III. prestar os serviços eletrônicos referidos neste provimento, diretamente ou por terceiros, fora do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI.

Os atos de registro decorrentes de procedimentos de regularização fundiária serão feitos pelos oficiais de registro de imóveis por meio eletrônico.

Parágrafo único. A recepção de títulos de regularização fundiária expedidos pelo INTERPI deve ser feita obrigatoriamente a partir do sistema REGINA, de forma integrada ao sistema de automação das serventias de registro de imóveis.

O Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será prestado aos usuários externos por meio de plataforma única na internet, composto dos seguintes módulos e submódulos:

- I. Ofício Eletrônico;
- II. Penhora Eletrônica de Imóveis (Penhora Online);
- III. Certidão Digital;
- IV. Matrícula Online;
- V. Pesquisa Eletrônica;
- VI. Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo);
- VII. Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE);
- VIII. Acompanhamento Registral Online;
- IX. Monitor Registral;
- X. Correção Online (Acompanhamento, controle e fiscalização);
- XI. Cadastro de Regularização Fundiária Urbana; e

- XII. Cadastro de Regularização Fundiária Rural;
- XIII. Central de Indisponibilidade de Bens;
- XIV. Averbação de cancelamento online.

## **SEÇÃO II - DO OFÍCIO ELETRÔNICO**

### **Subseção I - Das Disposições Gerais**

■ O Sistema de Ofício Eletrônico consiste em aplicativo de internet destinado à requisição eletrônica, por órgãos da Administração Pública, de informações e de certidões registrais, às unidades de Registro de Imóveis do Estado, em substituição aos ofícios em papel.

■ Integra o sistema base de dados (Banco de Dados Light) operada por Sistema de Gerenciamento de Banco de Dados (SGBD) e interface de softwares, com o fim de proporcionar ao usuário, em "tempo real", informações sobre a titularidade de bens e direitos registrados em nome da pessoa física ou jurídica.

§1º O Banco de Dados Light (BDL) compõe-se de quatro campos: 1) código da serventia (CNS), 2) CPF ou CNPJ, 3) nome e 4) número da matrícula. Esses campos devem permitir identificar a ocorrência positiva ou negativa de registros de bens e direitos e, quando positiva, a respectiva unidade de registro de imóveis.

§2º Ao fazer a pesquisa no Sistema de Ofício Eletrônico, o requisitante deverá receber instantaneamente ("tempo real") a informação da ocorrência positiva ou negativa.

§3º Revelando-se positiva a ocorrência de bens ou direitos registrados em nome do pesquisado, em qualquer unidade de registro de imóveis, poderá o solicitante, no mesmo ato, solicitar a expedição da respectiva certidão, que lhe será enviada no formato eletrônico, em não mais do que 5 (cinco) dias.

■ As operações de consulta e resposta serão realizadas, exclusivamente, por meio de aplicativo de internet, hospedado na Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI, vedado o trânsito e disponibilização de informações registrais por correio eletrônico ou similar.

Parágrafo único. Fica ressalvada a hipótese de a serventia disponibilizar as informações diretamente ao interessado em terminal de autoatendimento (quiosque multimídia ou quaisquer outros dispositivos eletrônicos), desde que operados e mantidos, exclusivamente, nas dependências físicas da própria serventia.

■ Poderão aderir à utilização do Ofício Eletrônico todos os entes e órgãos públicos que manifestem interesse nas informações registrais, mediante celebração de convênio padrão com a Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI, pelo qual se ajustem as condições, os

limites temporais da informação (art. 18), o escopo da pesquisa, a identificação do requisitante e a extensão da responsabilidade dos convenientes.

■ A requisição e prestação de informações no formato eletrônico, bem como a expedição de certidões, quando rogados por entes ou órgãos públicos, estarão isentas do pagamento de custas e emolumentos, ou somente de custas, conforme as hipóteses legais.

■ A prestação de informações no formato eletrônico (pesquisa eletrônica), bem como a remessa de certidões digitais, quando requeridas por pessoas ou entidades privadas, dar-se-á por meio da Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI, em seu endereço aberto ao público, **no site [www.ceripi.com.br](http://www.ceripi.com.br) e estarão sujeitas ao pagamento das respectivas despesas.**

■ O convênio padrão do Ofício Eletrônico deverá ser disponibilizado nos sítios da na Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI, com livre acesso para amplo conhecimento de seus termos e condições, assim como para informações dos possíveis interessados.

Art. Para identificação inequívoca do usuário, e eventual apuração de responsabilidade por uso indevido das informações registrais, o módulo Ofício Eletrônico somente poderá ser acessado com a utilização de Certificado Digital no padrão ICP-Brasil A-3 ou superior.

■ Poderá o conveniente ajustar com a Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI comunicação entre servidores (WebService), autenticados com certificados digitais ICP- Brasil, que além de garantir a autenticidade, preservem a segurança e o sigilo dos dados transmitidos por meio eletrônico.

■ Para afastamento de homonímia e proteção de privacidade, as pesquisas para localização de bens e direitos serão feitas, exclusivamente, a partir do número de contribuinte da pessoa física (CPF) ou jurídica (CNPJ).

Parágrafo único. Não dispondo o requisitante desses elementos identificadores, poderá dirigir o pedido de pesquisa diretamente às serventias, que estarão obrigadas a responder à demanda, nos termos da legislação vigente.

■ O período abrangido pela pesquisa, na base de dados do Ofício Eletrônico, compreenderá, obrigatoriamente, o interregno que se inaugura, pelo menos, com o advento do sistema de matrícula (1º de janeiro de 1976) até o dia útil imediatamente anterior à data da pesquisa.

■ Os oficiais de registro de imóveis que não dispuserem de solução de comunicação sincronizada (WebService) deverão, diariamente, atualizar o Banco de Dados Light (BDL) e o banco de imagens do ambiente compartilhado da Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI, atualização que deverá ocorrer até as 24 horas de cada dia útil.

■ Não havendo comunicação sincronizada (WebService), e não estando atualizada a base de

dados da Serventia de Imóveis no BDL:

- a) a pesquisa será realizada com as informações constantes do sistema, que indicará ao consulente a Serventia que estiver desatualizada;
- b) as requisições serão repassadas diretamente à serventia desatualizada, que as responderá no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias quando positivas; e
- c) o sistema informará, automaticamente, o fato à Corregedoria Geral da Justiça do Estado e ao Juiz Corregedor Permanente para fins de abertura de procedimento administrativo de verificação.

Parágrafo único. O controle da atualização diária será feito automaticamente pelo Sistema de Ofício Eletrônico, com emissão de relatório de pendências, a ser encaminhado ao Oficial de Registro de Imóveis responsável pelos serviços da unidade em atraso.

██████ Todas as requisições, transações, envio de informações e certidões, bem como o acesso a relatórios gerenciais que indiquem o regular funcionamento do sistema serão disponibilizados no link "serviços", **do site xxxxxxx**, para acompanhamento contínuo, controle e fiscalização pela Corregedoria Geral da Justiça e pelo Juiz Corregedor Permanente (Correição Online).

### **SEÇÃO III - DA PENHORA ONLINE**

#### **Subseção I - Das Comunicações Eletrônicas**

██████ O sistema eletrônico denominado penhora online destina-se à formalização e ao tráfego de mandados e certidões, para fins de averbação, no registro de imóveis, de penhoras, arrestos, conversão de arrestos em penhoras e de sequestros de imóveis, bem como à remessa e recebimento das certidões registrais da prática desses atos ou da pendência de exigências a serem cumpridas para acolhimento desses títulos.

Parágrafo único. O sistema contará, ainda, com formulários próprios para instrumentalização digital e envio ao registro de imóveis de:

- a) certidões judiciais expedidas para fins do art. 828 do Código de Processo Civil;
- b) hipoteca judiciária prevista no art. 495, parágrafo 2º do Código de Processo Civil;
- c) citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
- d) mandados, ofícios ou certidões judiciais expedidos para fins da averbação prevista nos arts. 54, IV e 56 da Lei 13.097/2015;
- e) a Lei do arrolamento fiscal (Lei nº 9.532/1997);

f) ordens judiciais de averbação de cancelamento de penhoras, arrestos, sequestros, bem como dos atos registrais praticados com base nos itens “a” a “d” supra.

Idêntico procedimento será observado quando se tratar de arresto, de sua conversão em penhora e de sequestro.

As comunicações dos juízos do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí que incidirem sobre imóveis situados no Estado do Piauí far-se-ão, exclusivamente, pelo sistema eletrônico, vedada, a expedição de certidões, ofícios ou mandados em papel.

Os oficiais de registro de imóveis que não dispuserem de comunicação via WebService deverão verificar, na abertura e no encerramento do expediente, bem como a cada intervalo máximo de duas horas, se existe alguma das comunicações mencionadas no item 325 e adotar, prontamente, as providências necessárias.

O protocolo será realizado rigorosamente de acordo com a ordem de apresentação dos títulos e o oficial de registro de imóveis lançará de imediato no sistema o prazo de vigência da prenotação.

O oficial de registro de imóveis qualificará os títulos indicados nesta subseção e informará o resultado no sistema dentro do prazo de 5 (cinco) dias, contados da data do ingresso do título na serventia e da prenotação no Livro Protocolo. Caso a qualificação seja positiva e não haja incidência de emolumentos, deverá anexar a certidão da matrícula onde conste a averbação, dentro do mesmo prazo.

As averbações dos institutos previstos nesta seção somente se realizarão após a qualificação registrária e dependerão de depósito prévio, ressalvadas as hipóteses de determinação judicial de dispensa do depósito e de beneficiário de assistência judiciária gratuita, as quais deverão ser indicadas, em espaços próprios, no formulário eletrônico de solicitação.

Estando o título apto para averbação, o oficial informará, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis, o valor dos emolumentos no campo próprio do sistema e aguardará o depósito prévio para a prática do ato registral. Caso existam exigências a serem satisfeitas, lançará no sistema, dentro do mesmo prazo, a respectiva nota de devolução, onde deverá ficar disponível para consulta e download.

Parágrafo único. As informações constantes deste artigo também deverão ficar disponíveis para consulta presencial na unidade de registro de imóveis.

O depósito prévio far-se-á mediante pagamento de boleto bancário, a ser impresso na unidade judicial pelo próprio sistema, ou mediante pagamento direto ao respectivo registro de imóveis, devendo o oficial, neste último caso, informar desde logo essa circunstância no sistema.

O boleto será impresso pela unidade judicial e entregue à parte responsável pelo pagamento com, pelo menos, 3 (três) dias úteis de antecedência ao vencimento da prenotação.

█ Fica autorizado o cancelamento da prenotação, caso não realizado o depósito prévio até o seu vencimento.

█ Consumada a averbação, o registrador fará imediato lançamento da informação no sistema.

### **Subseção II - Da Pesquisa e da Certidão Eletrônica**

█ A pesquisa de titularidade de imóvel e a requisição de certidões imobiliárias que provenham de juízos do Tribunal de Justiça do Piauí, relativas a imóveis situados no Estado do Piauí, somente poderão ser feitas por meio do sistema eletrônico da penhora online, vedada a expedição de ofícios aos respectivos oficiais registradores, com tal finalidade.

█ Pedidos de pesquisa e de certidões encaminhados à Corregedoria Geral da Justiça por tribunais que já utilizam o sistema da penhora online serão devolvidos ao juízo de origem com a informação de que o respectivo tribunal integra o sistema e que a pesquisa ou a solicitação de certidão deverá ser feita diretamente através de tal sistemática.

### **SEÇÃO IV - DA CERTIDÃO DIGITAL**

█ A certidão digital passada por Oficial de Registro de Imóveis será expedida:

- I. sob a forma de documento eletrônico de longa duração;
- II. com assinatura mediante Certificado Digital ICP-Brasil do titular da delegação ou preposto, e que contenha funcionalidades que permitam a validação da sua autoria, autenticidade e acesso ao seu original digital;
- III. respeitando os demais requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e a arquitetura e- Ping (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), em especial o conjunto normativo relativo aos Padrões Brasileiros de Assinatura Digital; e
- IV. com base em estruturas terminológicas (taxonomias) que organizem e classifiquem as informações do arquivo digital no padrão Dublin Core (DC).

Parágrafo único. A certidão digital será emitida com padrões e funcionalidades que permitam a validação da sua autoria, autenticidade e acesso ao seu original digital, por meio da Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI, em endereço aberto ao público.

█ A certidão digital solicitada durante o horário de expediente, com indicação do número da matrícula ou do registro no Livro 3, será emitida e disponibilizada dentro de, no máximo, duas horas, e ficará disponível para download pelo requerente pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

§1º O interessado poderá solicitar a qualquer Oficial de Registro de Imóveis, integrante da Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI, que a certidão disponível em formato eletrônico, mesmo que não tenha sido expedida por sua serventia, seja materializada em papel de segurança, observados os emolumentos correspondentes a uma certidão.

§2º A certidão lavrada nos termos do subitem anterior terá a mesma validade e será revestida da mesma fé pública que a certidão eletrônica que lhe deu origem.

As certidões expedidas em formato eletrônico deverão ser arquivadas nas unidades de serviço, em meio digital seguro e eficiente, 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.

A postagem, o download e a conferência das mencionadas certidões em documentos eletrônicos far-se-ão apenas por meio da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis, cujos sistemas computacionais e fluxo eletrônico de informações deverão atender aos padrões de autenticidade, integridade, validade e interoperabilidade da Infraestrutura 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.

§1º É vedada à serventia o tráfego da certidão digital por correio eletrônico (e-mail) ou similar, ou sua postagem em outros sites, inclusive o da unidade de serviço.

§2º Havendo solicitação do interessado, a certidão eletrônica poderá ser entregue em mídia digital, fornecida pela serventia, acompanhada das instruções para abertura e visualização do arquivo, com custo previamente informado e que poderá ser repassado ao usuário do serviço.

As certidões em formato eletrônico recebidas deverão ser arquivadas nas unidades de serviço, em meio digital seguro e eficiente, 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.

## **SEÇÃO V - DA MATRÍCULA ONLINE**

As unidades de Registro de Imóveis prestarão, por meio da Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI, serviço de visualização eletrônica de matrículas (matrícula online), mediante disponibilização de imagem da matrícula, em "tempo real", por armazenamento em ambiente compartilhado ou adoção de solução de comunicação sincronizada (WebService).

A visualização será feita, exclusivamente, na Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí

– CERIPI, vedado o tráfego e a disponibilização de imagens de matrículas por correio eletrônico (e-mail) ou similar, ou sua postagem em outros sites, inclusive o da unidade de serviço.

Parágrafo único. Fica ressalvada a hipótese de disponibilização das imagens diretamente aos interessados, em terminal de autoatendimento (quiosque multimídia, ou quaisquer outros dispositivos eletrônicos), desde que operados e mantidos exclusivamente, nas dependências físicas da própria serventia.

■ Cada uma das imagens das matrículas será apresentada aos usuários com a data e a hora da visualização e com uma tarja com os seguintes dizeres: "Para simples consulta – Não vale como certidão".

## **SEÇÃO VI - DA PESQUISA ELETRÔNICA**

■ As unidades de registro imobiliário do Estado do Piauí prestarão, por meio da Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERIPI, serviço de pesquisa eletrônica, a partir do nome da pessoa física ou jurídica, que retorne, "em tempo real", informações sobre titularidade de bens e direitos.

§1º Aplicam-se à pesquisa eletrônica as regras e procedimentos técnicos previstos para a pesquisa efetivada no Ofício Eletrônico, exceto quanto à satisfação das despesas e ao prazo para resposta, que fica estipulado em 3 (três) dias.

§2º Cada pesquisa será limitada a uma pessoa física ou jurídica.

§3º A Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERIPI manterá sistema de identificação do requerente da pesquisa eletrônica que não será admitida quando for realizada de maneira automatizada, em bloco, por "robô" ou forma similar.

## **SEÇÃO VII - DO E-PROTOCOLO**

■ A postagem e o tráfego de traslados e certidões notariais e de outros títulos, públicos ou particulares, elaborados sob a forma de documento eletrônico, para remessa às serventias registrais para prenotação (Livro nº 1 – Protocolo) ou exame e cálculo (Livro de Recepção de Títulos), bem como destas para os usuários, serão efetivados por intermédio da Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERIPI.

■ Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registro de imóveis deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico) e serão gerados, preferencialmente, no padrão XML (Extensible Markup Language), padrão primário de intercâmbio de dados com usuários públicos ou privados e PDF/A (Portable Document Format/Archive), ou outros padrões atuais compatíveis com a Central de Registro de Imóveis e autorizados pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Piauí

§1º É permitida a recepção para registro de imagens de documentos, preferencialmente no formato PDF, ou padrão mais atual a ser definido pela Central Registradores e autorizado pela Corregedoria Geral da Justiça, desde que o acesso ao original nato digital possa ser realizado para conferência através de sites confiáveis.

§2º O Oficial Registrador deverá verificar se o titular do certificado digital utilizado no traslado ou certidão eletrônicos é tabelião, substituto ou preposto autorizado, ou tinha essa condição à época da assinatura do documento, procedimento denominado verificação de atributo, mediante consulta à base de dados do Colégio Notarial do Brasil.

§3º A consulta à base de dados do Colégio Notarial do Brasil para verificação de atributo poderá ser automatizada e realizada pela Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI.

§4º A consulta será dispensada caso o documento eletrônico contenha, além do Certificado Digital do tabelião, substituto ou preposto autorizado, Certificado de Atributo, em conformidade com a ICP-Brasil.

§5º A recepção de instrumentos públicos ou particulares, em meio eletrônico, quando não enviados sob a forma de documentos estruturados segundo prevista nestas Normas, somente será admitida para o documento digital nativo (não decorrente de digitalização) que contenha a assinatura digital de todos os contratantes.

§6º Documentos notarias digitais, decorrentes de digitalização de documentos físicos, somente podem ser recepcionados pela Central Registradores se adotado, preferencialmente, o padrão PDF/A e se a assinatura, via CENAD, e o atributo do subscritor puderem ser verificadas na Central de serviços do Colégio Notarial do Brasil.

■ A partir da entrada em funcionamento do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), os Oficiais de Registro de Imóveis verificarão, obrigatoriamente, na abertura e no encerramento do expediente, bem como, pelo menos, a cada intervalo máximo de 2 (duas) horas, se existe comunicação de remessa de título para prenotação ou protocolo para exame e cálculo, mediante importação PDF/A ou do XML.

■ Sem implicar em dispensa do acompanhamento periódico obrigatório, o sistema poderá gerar, avisos eletrônicos ao oficial destinatário, a título de cautela, de que existe solicitação pendente.

§1º O título apresentado em arquivo eletrônico, disponível ao oficial do registro de imóveis na Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI, poderá ser baixado (download) mediante importação para o sistema da serventia, ou materializado, mediante impressão do arquivo PDF/A ou do arquivo decorrente da conversão do arquivo XML para PDF/A, hipótese em que, na impressão constará certidão de que o documento foi obtido diretamente na Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI, e que foram verificados sua origem, integridade e elementos de segurança do certificado digital com que foi assinado.

§2º O documento digital em PDF/A ou XML, com certificado ICP-Brasil, deverá ser arquivado em sistema de Gerenciamento Eletrônico de Documentos (GED).

§3º As serventias que optarem por solução de comunicação via Webservice estão dispensadas da verificação continuada, atendidas as determinações e normas técnicas de segurança utilizadas para integração de sistemas definidas pela Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI.

§4º O título eletrônico poderá também ser apresentado direta e pessoalmente na serventia registral em dispositivo de armazenamento portátil (CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc.), vedada a recepção por correio eletrônico (e-mail), serviços postais especiais (SEDEX e semelhantes) ou download em qualquer outro site.

Realizar-se-á protocolo do título eletrônico no Livro nº 1 (prenotação) ou protocolo no Livro de Recepção de Títulos (exame e cálculo), observando-se a ordem de apresentação.

Os emolumentos devidos pela prenotação ou pelo exame e cálculo serão pagos no ato da remessa. Caso o título prenotado seja devolvido para o cumprimento de exigências e reapresentado dentro do prazo de validade, o valor da prenotação será descontado do valor cobrado pelo ato registral.

O Oficial fará jus ao valor da prenotação se o título prenotado for devolvido para cumprimento de exigência, e se a qualificação e emissão da respectiva nota ocorrerem dentro do prazo previsto no item 41.

A qualificação será levada a efeito pelo Oficial de Registro de Imóveis, no prazo legal. Mostrando-se o título apto para os atos registrais, o Oficial deverá informar o valor dos emolumentos em campo próprio, e aguardar o depósito para a prática do ato. Caso existam exigências a serem satisfeitas, deverá anexar nota de devolução.

Os atos registrais somente serão lavrados após a qualificação positiva e dependerão de depósito prévio, mediante recolhimento do valor constante de boleto a ser impresso por meio do próprio sistema, ou utilização, pelo interessado, de crédito adquirido na Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI.

Parágrafo único. O depósito prévio poderá também ser efetuado diretamente ao Oficial a quem incumbe a prática do ato registral e o pagamento deverá ser lançado no sistema, na mesma data.

Fica autorizada a devolução do título sem a prática dos atos requeridos, caso o depósito prévio não seja realizado durante a vigência da prenotação.

## **SEÇÃO VIII - DO REGISTRO DE DOCUMENTO ELETRÔNICO**

O Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE) consiste em submódulo do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), localizado em ambiente igualmente seguro e controlado pela

Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI, onde poderão ser postados documentos eletrônicos de suporte aos atos registrais, e que, assim como os títulos, poderão ser consultados ou baixados (download), pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

§1º São admitidos como documentos de suporte aos atos registrais:

- a) Procurações e outros documentos públicos ou particulares, desde que originalmente digitais e que preenchidos os requisitos previstos neste capítulo;
- b) Documentos digitais decorrentes da desmaterialização de procurações, contratos sociais, estatutos sociais de empresas, atas de associações civis, certidões do Registro Público de Empresas e do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, e outros documentos, públicos ou particulares, produzidos em conformidade com as regras de materialização e desmaterialização de documentos do serviço notarial **(Subseção III, SEÇÃO XI, Cap. XVI, destas Normas)**.

§2º É vedada a exigência registrária de apresentação de documento que esteja arquivado no RCDE – Repositório Confiável de Documento Eletrônico, que preencha os requisitos do subitem anterior, e que tenha o respectivo número de localização informado pelo interessado, salvo justificada suspeita de falsificação.

## **SEÇÃO IX - DO ACOMPANHAMENTO ONLINE DO PROCEDIMENTO REGISTRAL**

■ A Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI possibilitará que o usuário acompanhe gratuitamente a tramitação do título eletrônico pela internet.

■ O Acompanhamento Online do Procedimento Registral consistirá na visualização das etapas percorridas pelo título em sua tramitação a partir da indicação do número do protocolo ou da senha de acesso, fornecidos no ato da solicitação do serviço, conforme opção técnica do oficial do registro de imóveis.

■ As consultas permitirão a localização e identificação dos dados básicos do procedimento registral com, pelo menos, as seguintes informações:

- I. data e o número do protocolo do título;
- II. data prevista para retirada do título;
- III. dados da nota de devolução com as exigências a serem cumpridas;
- IV. fase em que se encontra o procedimento registral;
- V. data de eventual reapresentação do título;

VI. o valor do depósito prévio, dos emolumentos pelos atos praticados e do correspondente saldo.

■ A Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI poderá remeter (apenas) avisos ao interessado por correio eletrônico (e-mail) ou por SMS (Short Message Service), informando as etapas do procedimento registral.

■ Os serviços previstos nesta subseção poderão também ser prestados diretamente pelos oficiais de registros de imóveis, nos sistemas de suas serventias, sem prejuízo da alimentação da Central de Registradores de Imóveis.

## **SEÇÃO X - DO MONITOR REGISTRAL**

■ O Monitor Registral consistirá em ferramenta de suporte eletrônico que manterá o interessado permanentemente atualizado sobre ocorrências relacionadas à matrícula que indicar, a partir de expressa solicitação do usuário à serventia de competência registral, por meio da Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI.

Parágrafo único. O monitoramento previsto no Caput poderá ser acrescido, a requerimento do interessado, da prestação periódica de informação de inexistência de ocorrência relacionada à matrícula.

■ O Monitor Registral funcionará como módulo da Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI mediante aplicação da tecnologia push. A informação será prestada ou disponibilizada ao interessado em tempo real, admitida a possibilidade de retardo (delay) máximo de 48 (quarenta e oito) horas entre a ocorrência (registro ou averbação) e sua comunicação.

■ A comunicação das alterações na matrícula será efetuada por disponibilização da respectiva informação em ambiente protegido da Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI, acessível pelo interessado, ou por comunicação via Webservice, podendo a Central, opcionalmente, remeter (apenas) aviso por correio eletrônico (e-mail) ou por SMS.

■ O serviço de monitoramento de matrículas, também denominado certidão permanente da matrícula, será prestado exclusivamente pela Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI, vedado à serventia o envio de informações desse gênero por e-mail, ou sua postagem em sites de despachantes, prestadores de serviços e comércio de certidões ou outros ambientes de internet.

## **SEÇÃO XI - DA GESTÃO DE DADOS E DOCUMENTOS ELETRÔNICOS**

■ Os documentos previstos neste capítulo poderão ser arquivados pelos registradores em formato digital ou microfilmados, salvo quando houver exigência legal de arquivamento do original e

este houver sido produzido em papel.

■ No procedimento de microfilmagem, deverão ser atendidos os requisitos da Lei nº 5.433/1968, do Decreto nº 1.799/1996, e da Portaria nº 12/2009, da Secretaria Nacional de Justiça, do Ministério da Justiça.

■ No procedimento de digitalização, deverão ser obrigatoriamente observadas as seguintes etapas:

I. os documentos relacionados com a prática dos atos registraes que não forem nativamente eletrônicos deverão ser digitalizados por meio de captura de imagem a partir dos documentos originais. A captura deverá, necessariamente, gerar representantes digitais de alta e baixa resoluções denominados, respectivamente, matrizes e derivadas, conforme “Recomendações para Digitalização de Documentos Arquivísticos Permanentes”, publicadas pelo Conselho Nacional de Arquivos – CONARQ (2010);

II. Para a geração de matrizes e derivadas deverão ser sempre adotados os formatos abertos (open source), previstos no Documento de Referência e-PING (2012) e em suas atualizações;

III. A substituição do arquivamento dos originais por arquivos decorrentes de digitalização dependerá de conterem Certificado Digital de Arquivamento ICP-Brasil do titular da delegação, ou de seu substituto, ou de preposto autorizado e Certificado Digital de Carimbo de Tempo;

IV. a indexação dos documentos digitais ou digitalizados será feita, no mínimo, com referência aos atos (livro, folha e número ou número da prenotação) onde foram utilizados ou em razão do qual foram produzidos, de modo a facilitar a localização e conferência por sistema de Gerenciamento Eletrônico de Documentos (GED).

■ Os dados e imagens deverão ser armazenados de forma segura e eficiente, que garanta fácil localização, preservação, integridade e que atenda Plano de Continuidade de Negócio (PCN), mediante soluções comprovadamente eficazes de Recuperação de Desastres (DR – Disaster Recovery), dentre elas, testes periódicos.

■ O arquivo redundante (backup) deverá ser gravado em mídia digital segura, local ou remota, com cópia fora do local da unidade do serviço, em Data Center localizado no País, que cumpra requisitos de segurança, disponibilidade, conectividade. A localização física do Data Center e o endereço de rede (endereço lógico IP) deverão ser comunicados ao Juiz Corregedor Permanente, assim como eventuais alterações.

■ Facultativamente, sem prejuízo da geração de backup, fica autorizado o armazenamento sincronizado em servidor dedicado ou virtual (private cloud) alocado em Data Center localizado no País, cujo endereço será, igualmente, comunicado ao Juiz Corregedor Permanente da Comarca.

Os documentos em meio físico apresentados para lavratura de atos registrares deverão ser devolvidos às partes, após sua microfilmagem ou digitalização.

██████████ Poderão ser inutilizados os documentos em meio físico arquivados nas unidades do serviço desde que microfilmados ou digitalizados com os requisitos previstos nestas normas, por processo de trituração ou fragmentação de papel, resguardados e preservados o interesse histórico e o sigilo.

██████████ As fichas dos indicadores real e pessoal, confeccionadas anteriormente à implantação do registro eletrônico, poderão ser microfilmadas, ou digitalizadas, ou lançadas em sistema seguro de banco de dados (DBMS), dispensada a manutenção em meio físico.

██████████ Os ofícios recebidos, as cópias de ofícios expedidos, as cópias dos recibos e contrarrecibos poderão ser substituídos, a critério do oficial, respeitadas as condições de segurança e preservação das informações durante sua temporalidade, mediante utilização de sistema de digitalização comum ou arquivamento do nativo digital, dispensada a manutenção em meio físico.

## **SEÇÃO XII - DA CORREIÇÃO ONLINE**

██████████ Os sistemas da Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI deverão contar com módulos para acompanhamento contínuo, controle e fiscalização das serventias registrares pela Corregedoria Geral da Justiça e Juízos Corregedores Permanentes (Correição Online).

§1º Os relatórios destinados à chamada “Correição Online” ficarão disponíveis no site do Ofício Eletrônico, cujo acesso se dará mediante certificado digital ICP-Brasil. Serão gerados e-mails automáticos para a Corregedoria Geral da Justiça e para o Juízo Corregedor Permanente, relativos ao descumprimento de prazos, para fins de abertura de procedimento administrativo de verificação.

§2º Sem prejuízo de disposições pretéritas, os relatórios de funcionamento do Protocolo Eletrônico de Títulos deverão trazer, pelo menos, os seguintes campos de informações:

- a) data e hora da apresentação do título;
- b) nome do apresentante;
- c) número do CPF ou CNPJ do apresentante;
- d) tipo de protocolização pretendida (prenotação ou exame e cálculo);
- e) Oficial de Registro de Imóveis destinatário do título;
- f) data e hora do download do título pelo registrador destinatário;
- g) data e número da prenotação no Livro <sup>o</sup> 1 – Protocolo ou do protocolo para Exame e Cálculo no Livro de Recepção de Títulos;

- h) histórico das etapas do procedimento registral;
- i) data e hora do download final do título pelo apresentante.

§3º É vedado ao registrador e a seus prepostos o envio de certidões e informações registrais aos solicitantes ou aos tabeliães de notas por correio eletrônico (e-mail), por meios diretos de transmissão como FTP – File Transfer Protocol ou VPN – Virtual Private Network, postagem nos sites das serventias, serviços de despachantes, prestadores de serviços eletrônicos ou comerciantes de certidões, bem como o recebimento pela internet de traslados notariais e outros títulos, para fins de exame ou prenotação, a não ser por meio da Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI.

## **SEÇÃO XIII - DOS CADASTROS**

### **Subseção I - Do Cadastro de Regularização Fundiária Urbana**

■ O Cadastro de Regularização Fundiária Urbana é destinado ao cadastramento dos projetos de regularização fundiária registrados nas unidades de registros de imóveis do Estado do Piauí.

■ O Cadastro de Regularização Fundiária Urbana do Estado do Piauí é constituído por Sistema de Banco de Dados Eletrônico (DBMS) e estatísticas, além de interface de acesso disponível pela internet, com informações das regularizações fundiárias efetivadas a partir da edição da Medida Provisória nº 459/2009, convertida na Lei nº 11.977/.2009.

■ A base de dados do Cadastro de Regularização Fundiária Urbana será composta por:

- a) identificação da serventia registral;
- b) comarca;
- c) número das matrículas objeto de regularização;
- d) nome do município, distrito, subdistrito e bairro de localização da área regularizada;
- e) nome do núcleo urbano informal consolidado;
- f) quantidade de unidades;
- g) data e número da prenotação do requerimento;
- h) data do registro da regularização fundiária;
- i) tipo de interesse: social, específico ou parcelamentos anteriores à Lei nº 6.766/1979;
- j) identificação do agente promotor da regularização (poder público ou particular);

k) atos de registro posteriores à abertura das matrículas das unidades imobiliárias.

Os dados do sistema serão públicos e acessíveis à população e às autoridades por aplicativo web, assim como poderão ser compilados e livremente divulgados, exigindo-se indicação da fonte.

As unidades de registro de imóveis deverão lançar os dados das regularizações fundiárias registradas no Cadastro de Regularização Fundiária Urbana do Estado do Piauí na mesma data da prática do ato.

Parágrafo único. Quando do registro de qualquer direito real da unidade imobiliária derivada de regularização fundiária, a Serventia de Imóveis informará em campo próprio a data, o valor, a modalidade e que se trata de imóvel resultante de regularização fundiária.

### **Subseção II - Do Cadastro de Regularização Fundiária Rural**

O Cadastro de Regularização Fundiária Rural é destinado ao cadastramento das regularizações efetivadas mediante averbação do Termo de Consolidação de Domínio e sujeita-se às mesmas regras de gestão, funcionamento e acesso do Cadastro de Regularização Fundiária Urbana.

A base de dados do Cadastro de Regularização Fundiária Rural será composta por:

- a) identificação da serventia registral;
- b) comarca;
- c) número da matrícula;
- d) nome do município e distrito;
- e) área do imóvel;
- f) data da prenotação do título;
- g) data da averbação do Termo de Consolidação de Domínio.

### **SEÇÃO XIV - DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS**

A Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB) funcionará no Portal Eletrônico publicado sob o domínio <http://www.indisponibilidade.org.br>.

A Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB) é constituída por Sistema de Banco de Dados Eletrônico (DBMS) que será alimentado com as ordens de indisponibilidade decretadas pelo Poder Judiciário e por órgãos da Administração Pública, desde que autorizados em Lei.

As indisponibilidades de bens determinadas por juízos do Tribunal de Justiça do Estado do

Piauí deverão ser imediatamente cadastradas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), vedado o encaminhamento de ofícios ou mandados em papel a esta Corregedoria Geral da Justiça ou aos Oficiais de Registros de Imóveis.

Parágrafo único. Quando se tratar de indisponibilidade de imóvel determinado, a ordem será enviada diretamente à serventia de competência registral, com a indicação do nome do titular de domínio ou dos direitos reais atingidos, endereço do imóvel e o número da matrícula.

As solicitações encaminhadas para comunicações genéricas de indisponibilidade de bens a oficiais registradores de imóveis, oriundas de autoridades judiciárias e administrativas deste e de outros Estados da Federação, serão devolvidas aos respectivos remetentes com a informação de que, para tal desiderato, devem utilizar o sistema ora instituído ou fazê-lo de forma específica, diretamente à serventia de competência registral, indicando o nome do titular de domínio ou direitos reais atingidos, o endereço do imóvel e o número da matrícula, salvo quando enviadas por membros dos Tribunais Superiores que poderão, a seu critério, encaminhar as ordens de indisponibilidade de bens imóveis, genéricas ou para incidir sobre imóveis específicos.

A consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) será obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei.

Os oficiais de registro de imóveis verificarão, obrigatoriamente, pelo menos, na abertura e no encerramento do expediente, se existe comunicação de indisponibilidade de bens e farão a importação dos dados (XML) ou impressão do arquivo para o respectivo procedimento registral.

§1º As serventias que optarem por solução de comunicação via WebService estão dispensadas da verificação continuada, atendidas as determinações e normas técnicas de segurança utilizadas para integração de sistemas definidas pela Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI.

§2º As ordens de cancelamentos de indisponibilidades permanecerão disponíveis na Central de Indisponibilidade de Bens e serão prenotadas mediante solicitação do interessado.

§3º Protocolado título representativo de direito contraditório, deverá ser comunicada ao interessado a existência de averbação de indisponibilidade e a pendência de ordem de cancelamento não averbada.

§3º Os emolumentos devidos pela averbação da indisponibilidade serão pagos quando da efetivação do cancelamento direto ou indireto da constrição, pelos valores vigentes à época do pagamento.

§4º As ordens de cancelamento de indisponibilidade deverão ser prenotadas de imediato, nas hipóteses de não incidência ou de gratuidade de emolumentos decorrente de decisão judicial.

O acesso para inclusão, cancelamento ou consulta pormenorizada de ordens de indisponibilidade somente poderá ser feito com a utilização de certificado digital emitido por autoridade

certificadora oficial credenciada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e dependerá de prévio cadastramento do órgão utilizador.

Parágrafo único. A consulta simples será livre e poderá ser feita, em caráter individual, por qualquer pessoa.

As requisições de informações e certidões, quando rogadas por entes ou órgãos públicos, estarão isentas de custas e emolumentos, conforme as hipóteses contempladas em lei; ficarão condicionadas ao pagamento das despesas as solicitações de entidades privadas.

Para afastamento de homonímia e proteção da privacidade, os cadastramentos e as pesquisas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) serão feitas, exclusivamente, a partir do número de contribuinte de pessoa física (CPF) ou jurídica (CNPJ).

Os registradores de imóveis deverão, antes da prática de qualquer ato de alienação ou oneração, proceder à consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB).

§1º Os Oficiais do Registro de Imóveis deverão manter registros de todas as indisponibilidades em fichas do Indicador Pessoal (Livro nº 5), ou em base de dados informatizada off-line, ou por solução de comunicação via Webservice, destinados ao controle das indisponibilidades e consultas simultâneas com a de títulos contraditórios.

§2º Verificada a existência de bens no nome cadastrado, a indisponibilidade será prenotada e averbada na matrícula ou transcrição do imóvel, ainda que este tenha passado para outra circunscrição. Caso não figure do registro o número do CPF ou do CNPJ, a averbação de indisponibilidade somente poderá ser feita desde não haja risco de tratar-se de pessoa homônima.

§3º Em caso de aquisição de imóvel por pessoa cujos bens foram atingidos por indisponibilidade, deverá o oficial, imediatamente após o lançamento do registro aquisitivo na matrícula, promover a averbação da indisponibilidade, independentemente de prévia consulta ao adquirente.

§4º Após a averbação da indisponibilidade na matrícula, o Oficial do Registro de Imóveis deverá cadastrá-la no sistema, em campo próprio para essa informação.

§5º Os Mandados Judiciais de indisponibilidades genéricos, ou que determinem a indisponibilidade de qualquer bem imóvel, que tenham sido prenotados e cujas prenotações ainda se encontrem prorrogadas no aguardo de ulterior deliberação judicial, poderão ser registrados no Livro de Registro das Indisponibilidades e serão averbados nas respectivas matrículas, passando-se à qualificação de eventuais títulos com direitos conflitantes protocolados posteriormente, observada a ordem de prioridade.

§6º Caso a serventia não opte pelo registro no Livro de Registro das Indisponibilidades, deverá manter a prorrogação da prenotação e o controle referido no §2º, do art. 12, sem prejuízo do imediato lançamento das averbações nas matrículas.

As indisponibilidades averbadas nos termos do Provimento CG. 13/2012 e CNJ nº 39/2014 e na forma do §1º, do art. 53, da Lei nº 8.212/1991, não impedem a inscrição de constrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel desde que a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade, ou a que distribuído o inquérito civil público e a posterior ação desse decorrente, ou que consignado no título judicial a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução.

## **SEÇÃO XV - DAS INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS**

Para formação de índices e indicadores, os oficiais de registro deverão informar eletronicamente até o dia 15 de cada mês, à Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI do Piauí os seguintes dados relativos ao mês anterior:

a) Para os procedimentos de intimações de alienação fiduciária:

1 – nº de procedimentos iniciados;

2 – nº de purgações de mora ocorridas em cartório;

3 – nº de procedimentos cancelados por desistência do credor;

4 – nº de procedimentos paralisados ou cancelados judicialmente;

5 – nº de averbações de consolidações realizadas em nome do credor- fiduciário;

6 – valor do débito indicado na intimação expedida pelo oficial de registro, com discriminação se se trata de financiamento habitacional ou não;

7 – valor do débito purgado em cartório;

8 - nome do credor fiduciário.

b) Para as Incorporações e Instituições de Condomínio:

1 – nº de incorporações registradas;

2 - nº de instituições e especificações de condomínio registradas;

3 - nº de matrículas abertas

c) Para Loteamentos e demais parcelamentos:

1 - nº de loteamentos registrados;

2 - nº de matrículas abertas.

d) Para retificações de registro:

1 - nº de processos iniciados;

2 - nº de retificações deferidas e negadas;

3 - nº de processos enviados para a via judicial;

4 - nº de processos paralisados ou cancelados.

e) Para os processos de Usucapião Extrajudicial:

1 - nº de processos iniciados;

2 - nº de usucapiões deferidas e negadas;

3 - nº de processos enviados para a via judicial;

4 - nº de processos paralisados ou cancelados.

§1º A ANOREG/PI ficará responsável pelo armazenamento, proteção, segurança e controle de acesso aos dados sobre operações imobiliárias, fazendo-o de modo a omitir quaisquer informações, que porventura lhe forem encaminhadas, sobre a identificação das pessoas nelas envolvidas.

§2º O sistema de recepção de informações para a produção de indicadores estatísticos deverá atender, no que couber, as normas relativas aos módulos de Correição Online.

§3º Iguais informações ficarão disponíveis ao IRIB.

As informações estatísticas conjunturais e estruturais relativas ao mercado imobiliário e às operações de crédito serão processadas de conformidade com os dados remetidos pelas unidades de Registro de Imóveis de forma a possibilitar a sua consulta unificada e permitir ao Banco Central do Brasil o acesso às informações necessárias ao desempenho de suas atribuições legais, desde que anônimas.

## **CAPÍTULO XXVI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Em todas as unidades extrajudiciais deverá ser mantido um classificador atualizado deste Código de Normas, em formato físico ou digital.

■ A fim de preservar a consolidação das normas relativas aos serviços notariais e de registro público, no âmbito do Poder Judiciário do Estado do Piauí, toda e qualquer norma que lhes diga respeito, ainda que decorrente de lei ou ato regulamentar editado pelo Conselho Nacional de Justiça, pela Corte Especial ou pelo Conselho da Magistratura, será acrescida, suprimida e sistematizada no texto deste Código de Normas.

■ Fica instituída a Comissão Permanente de Revisão do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí, a qual deverá propor as atualizações e revisões deste Código em face das inovações legislativas e normativas.

§1º O Corregedor Geral da Justiça do Piauí, através de Portaria, poderá manter os membros da atual comissão, substituir, ou designar, a qualquer tempo, novos membros para o respectivo biênio.

§2º A comissão deverá se reunir e propor as atualizações e revisões deste Código até o último dia útil dos meses de junho e dezembro do respectivo biênio.

■ Até que por outra forma se disciplinem, continuam em vigor as disposições relativas ao cálculo de emolumentos dos serviços extrajudiciais de Piauí, previstas nos Provimentos anteriores à publicação deste Código, desde que não sejam incompatíveis com nenhuma de suas disposições.

■ Este código entra em vigor na data da sua publicação.