

DICOGE**COMUNICADO CG Nº 1379/2013**

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes do Estado que as atas de correição periódica das unidades judiciais e extrajudiciais do Estado relativas ao exercício de 2013 deverão ser enviadas, nos moldes dos Comunicados 1766/12; 1968/12; 1990/12 e 189/13, **a partir do dia 07/01/2014 até o dia 28/02/2014, concomitante** com os dados solicitados no Comunicado nº 435/90, referentes à unidade judicial, posto que o recebimento das mesmas se dará, apenas e somente, no formato digitalizado, sendo que o *link* de acesso será disponibilizado oportunamente.

**PROCESSO Nº 2012/24480 – DICOGE 5.1
Parecer 502/13-E**

NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA – Atualização e revisão – Capítulo XX – Necessidade – Desburocratização e simplificação dos serviços – Adaptação à sociedade contemporânea, à realidade fática e à ordem jurídica em vigor – Conformação à era digital – Proposta de modificação em forma de Provimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

O presente expediente administrativo trata das atualizações já efetuadas e a ora em curso do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), afeto aos serviços de registro de imóveis.

Apresentadas e examinadas diversas sugestões, e depois da manifestação da Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo (Arisp), propomos a revisão do Cap. XX das NSCGJ, após estudos e debates, que contaram com a valiosa colaboração de vossos assistentes, os Srs. Sávio Ibrahim Viana e Denis Cassettari.

Não é certamente perfeita, comportará ajustes, mas contempla inegáveis avanços e melhorias, especialmente em favor do tráfego negocial, desenvolvimento econômico e tutela do meio ambiente; consentâneos, a propósito, com a era digital na qual estamos inseridos e afinados com uma perspectiva *dessacralizada* e instrumental do registro de imóveis.

De todo modo, sempre que possível, e por seus méritos intrínsecos, preservou-se o texto em vigor, em respeito à qualidade do trabalho técnico desenvolvido desde há muito pelos Excelentíssimos Corregedores Gerais da Justiça e suas respectivas equipes de MM Juízes Assessores e Auxiliares.

Não houve, ademais, rediscussão de regramentos introduzidos por meio de Provimentos editados durante a vossa gestão (Provimentos CG n.ºs 13/2012, 14/2012, 15/2012, 18/2012, 22/2012, 23/2012, 35/2012, 42/2012, 11/2013, 13/2013, 14/2013, 16/2013, 21/2013 e 36/2013), alinhados, todos, com as premissas que orientam a presente proposta: tão só ocorreu reorganização da matéria no corpo do Cap. XX das NSCGJ.

De uma forma geral, as modificações encerram atualização das NSCGJ frente aos regramentos legais, administrativos, jurisprudenciais e às decisões administrativas do C. Conselho Superior da Magistratura e da E. Corregedoria Geral da Justiça, voltados à efetivação dos ditames da segurança jurídica, da celeridade e da eficiência do serviço público de registro imobiliário.

Nestes termos, a título ilustrativo, passamos a tratar de alguns dos principais pontos ressaltando o caráter instrumental das NSCGJ e seu aperfeiçoamento por meio de sua aplicação pelos Senhores Oficiais do Registro Imobiliário, MM Juízes Corregedores Permanentes, E. Corregedoria Geral da Justiça e C. Conselho Superior da Magistratura.

No subitem 12.1.1, incorporou-se, nas NSCGJ, o entendimento do C. Conselho Superior da Magistratura (cf. Apelações Cíveis n.ºs 0003757-13.2012.8.26.0606 e 0021235-27.2012.8.26.0576) no sentido da possibilidade do registro da alienação ou oneração do imóvel rural cuja descrição, apesar de precária, permite sua identificação como corpo certo (especialidade objetiva), salvo sujeição ao georreferenciamento ou se a transmissão implicar atos de parcelamento ou unificação, quando será exigida prévia retificação.

Em matéria ambiental, a normatização idealizada, a par de manter o regramento recentemente introduzido mediante o Prov. CG n.º 36/2013 (cf. as alíneas 36, 37 e 38 do item 11, *b*; os subitens 12.4., 12.5., 12.5.1.; as alíneas *b*, *c* e *d* do item 125; e os subitens 125.1., 125.1.1., 125.2., 125.2.1., 125.2.2. e 125.3.), tratou detalhadamente da averbação de informações relacionadas com áreas contaminadas (cf. alíneas 39, 40 e 41 do item 11, *b*; e os subitens 12.6., 12.6.1., 12.6.2., 12.6.3. e 12.6.4.).

A esse respeito, avançou em comparação com o paradigmático precedente objeto do parecer n.º 117/2007-E, aprovado nos autos do Protocolado CG n.º 167/2005, em harmonia com os *considerandos* do Provimento acima lembrado, a função socioambiental dos registros de imóveis, a relevância das informações ambientais, a importância do fluxo de informações entre Cadastro e Registro e, no mais, sob a inspiração da Lei Estadual n.º 13.577/2009 e do Decreto Estadual n.º 59.263/2013.

No campo da retificação de registro de imóveis, a sugestão ora apresentada incorpora a atual jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura (Apelações Cíveis n.ºs 0003757-13.2012.8.26.0606 e 0000641-96.2012.8.26.0606) segundo a qual a retificação prevista no art. 213, II, da Lei n. 6.015/73, deve tramitar perante o registro de imóveis de origem quando o imóvel passa a pertencer a outra circunscrição (cf. item 138.27).

Propusemos a inclusão dos registros em sentido amplo da União Estável e suas vicissitudes nos registros imobiliários.

No registro dos loteamentos houve o acréscimo de ser suficiente a mera ciência do INCRA nos termos do art. 53 da lei n. 6.766/79, competindo ao Oficial do Registro Imobiliário comunicar a realização do ato ao referido instituto (cf. item 168).

No registro das incorporações imobiliárias, se houver necessidade de certidões esclarecedoras, e cuidando-se de sociedade de capital aberto, será possível sua substituição por meio da apresentação do Formulário de Referência, previsto na Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009 (cf. item 216.5).

O Juiz Assessor Marcelo Benacchio ressalva sua compreensão pessoal vencida e não acatada acerca da não inserção da disposição constante do item 216.5, bem como da supressão dos itens 312.5, 312.6, 312.6.1, 312.6.2 e 313 das normas em vigor (intimação via judicial na alienação fiduciária de bem imóvel).

Houve ainda o aperfeiçoamento da normatização administrativa atinente aos registros eletrônicos de imóveis, a exemplo da previsão do ofício eletrônico (cf. item 316 e ss.).

E nesse contexto, por absolutamente consentâneo à orientação de nossos trabalhos, permitimo-nos transcrever extrato de obra de Vossa Excelência (Nalini, José Renato. *Ética geral e profissional*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 631):

É hora da mutação. Tudo se submete a um processo contínuo de evolução e mudança. A natureza, a sociedade, o indivíduo estão sujeitos e imersos nele. O processo pode ser lento ou acelerado. (...) Mas nada escapa à regra geral: poucas coisas na vida humana mudam e melhoram espontaneamente. Elas se alteram quando são fruto de ação e reação.

O responsável que assume o desafio da liderança ética não pode fugir ao risco de fazer as mudanças acontecerem (...).

Não é missão singela. Precisa haver autoconhecimento, capacidade para interpretar a realidade, domínio de si, autocontrole, autoridade. Mas não dispensa questionar verdades indiscutíveis, rever rotinas imemoriais, aceitar o novo e o diferente. Ousar. É preciso ser aberto, flexível, privado de preconceitos, mas pleno de ousadia.

Enfim, é indispensável a adaptação a uma nova visão registraria, ajustada com o ordenamento jurídico, sua *principiologia* e as exigências contemporâneas: a garantia registraria, insistimos, na linha de vossa compreensão, é instrumento, não finalidade em si, preordenando-se a abrigar valores cuja consistência jurídica supera o formalismo.

Por fim, consignamos nossos agradecimentos às instituições e pessoas que apresentaram sugestões examinadas no curso do presente trabalho.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente se submete à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que as propostas contidas na anexa minuta de Provimento passem a integrar o Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Em caso de aprovação, sugere-se a publicação da íntegra do parecer, acompanhado da nova redação do Cap. XX das NSCGJ, para conhecimento geral, em três dias alternados.

Sub censura.

São Paulo, 21 de novembro de 2013.

(a) **Alberto Gentil de Almeida Pedroso**

Juiz Assessor da Corregedoria

(a) **Antonio Carlos Alves Braga Junior**

Juiz Assessor da Corregedoria

(a) **Gustavo Henrique Bretas Marzagão**

Juiz Assessor da Corregedoria

(a) **Luciano Gonçalves Paes Leme**

Juiz Assessor da Corregedoria

(a) **Marcelo Benacchio**

Juiz Assessor da Corregedoria

(a) **Tania Mara Ahualli**

Juíza Assessora da Corregedoria

DECISÃO: 1. Aprovo o parecer dos MM. Juízes Assessores da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, determino a alteração das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça nos termos da anexa minuta de Provimento. 2. Para conhecimento geral, determino a publicação na íntegra do parecer por três dias consecutivos. Publique-se.

São Paulo, 25 de novembro de 2013

(a) **JOSÉ RENATO NALINI**

Corregedor Geral da Justiça

PROVIMENTO CG Nº 37/2013

Modifica o Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O Desembargador **JOSÉ RENATO NALINI**, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

CONSIDERANDO a constante necessidade de atualizar as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça a fim de se alcançar maior eficiência nos serviços prestados pelas Unidades Extrajudiciais;

CONSIDERANDO o trabalho apresentado em expediente específico em curso na Corregedoria Geral da Justiça;

RESOLVE:

Art. 1º - O Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, passa a ter a seguinte redação:

CAPÍTULO XX

DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SEÇÃO I¹

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1. O Registro de Imóveis é atividade exercida em caráter privado por profissionais do Direito, mediante delegação do Poder Judiciário, outorgada por meio de concurso público de provas e títulos, 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.

2. Ao Oficial do Registro de Imóveis cumpre prestar os serviços a seu cargo de modo 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.

3. Serviço prestado de modo adequado é o que atende ao interesse

¹ Prov. CGJ 11/2013.

público e corresponde às exigências de qualidade, continuidade, regularidade, eficiência, atualidade, generalidade, modicidade, cortesia e segurança.

4. 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.

5. Para os fins do disposto no item 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.

6. 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.

7. 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 normas, 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.

8. Aos designados para responderem por unidade vaga, é defeso 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. 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.

9. 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 imprudência, negligência ou imperícia.

10. 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 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 na retirada do título, desde que a busca das informações onerosas tenha sido previamente autorizada pelo apresentante.

SEÇÃO II

DAS ATRIBUIÇÕES

11. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:²

a) o registro de:

1. instituição de bem de família³ (Livros 2 e 3);
2. hipotecas legais, judiciais e convencionais (Livro 2);
3. contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada⁴ e/ou para fins de exercício de direito de preferência na sua aquisição⁵ (Livro 2);
4. penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles (Livro 3);
5. servidões em geral (Livro 2);
6. usufruto e uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família (Livro 2);
7. rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade (Livro 2);
8. contratos de compromissos de compra e venda, de permuta e de dação em pagamento, de cessão ou promessa de cessão destes, com ou sem cláusula de arrendimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações (Livro 2);
9. enfiteuse (Livro 2);
10. anticrese (Livro 2);
11. convenções antenupciais e das escrituras públicas que regulem regime de bens dos companheiros na união estável (Livro 3);
12. cédulas de crédito rural⁶ (Livro 3);
13. cédulas de crédito industrial, à exportação e comercial⁷ (Livro 3);
14. contratos de penhor rural (Livro 3);
15. incorporações (Livro 2), instituições (Livro 2), e convenções de condomínio (Livro 3);
16. contratos de promessa de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Livro 2);
17. loteamentos urbanos e rurais e desmembramentos urbanos⁸ (Livro 2);
18. contratos de promessa de compra e venda, cessão e

² Prov. CGJ 11/2013.

³ DL 3.200/41 e CC, arts. 1.711/1714.

⁴ L. 6.649/79, art. 14.

⁵ L. 6.649/79, arts. 24 e 25, § 1º.

⁶ DL 167/67.

⁷ DL 413/69; L. 6.313/75 e L. 6.840/80.

⁸ L. 6.766/79 e DL 58/37.

- promessa de cessão de terrenos loteados ou desmembrados na forma do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não compreendidos no nº 3 da letra "b", deste item (Livro 2);
19. citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis (Livro 2);
 20. fideicomisso (Livro 2);

NOTA: Nos termos do art. 1.951 e ss. do Código Civil, o fideicomisso somente será admitido em favor de herdeiros não concebidos ao tempo da morte do testador, ressalvadas sucessões ocorridas na vigência do Código Civil anterior. O fideicomisso deverá ser mencionado no próprio registro da sucessão.

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

NOTA: A escritura pública de separação ou divórcio e a sentença de separação judicial, divórcio ou que anular o casamento só serão objeto de registro quando versar sobre a partilha de bens imóveis ou direitos reais registráveis.⁹

24. arrematação e adjudicação em hasta pública (Livro 2);
25. dote (Livro 2);
26. sentenças declaratórias de usucapião (Livro 2);
27. compra e venda, pura e condicional (Livro 2);
28. permuta (Livro 2);
29. dação em pagamento (Livro 2);
30. transferência de imóvel à sociedade, quando integrar quota social (Livro 2);
31. doação entre vivos (Livro 2);
32. desapropriação amigável e sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização (Livro 2);
33. ato de tombamento definitivo de bens imóveis, requerido pelo órgão competente, federal, estadual ou municipal, do serviço de proteção ao patrimônio histórico e artístico;¹⁰
34. alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel;¹¹
35. imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às

⁹ Com. CGJ 12/82.

¹⁰ DL 25/37, art. 13; L. 6.292/75; D. 13.426/79, arts. 12, 133 e 139 e Prov. CGJ 7/84.

¹¹ L. 9.514/1997.

- suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão;¹²
36. termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;¹³
 37. constituição do direito de superfície de imóvel urbano;¹⁴
 38. contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público;¹⁵
 39. legitimação de posse;¹⁶
 40. conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;¹⁷
 41. outros atos, fatos ou títulos previstos em lei ou cuja natureza como ato de registro em sentido estrito seja definida em ato normativo.

b) a averbação de:

1. convenções antenupciais, das escrituras públicas que regulem regime de bens na união estável e dos regimes de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges ou companheiros, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento ou ao contrato ou reconhecimento judicial da união estável;
2. extinção dos ônus e direitos reais, por cancelamento;
3. contratos de promessa de compra e venda, cessões e promessas de cessão a que alude o Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
4. mudança de denominação e de numeração dos prédios, edificação, reconstrução, demolição e desmembramento de imóveis;
5. casamento, da alteração de nome por casamento ou por separação judicial, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro e nas pessoas nele interessadas, inclusive a alteração do regime de bens e da união estável declarada judicialmente ou estabelecida por escritura pública registrada no Livro E do Registro Civil das Pessoas Naturais;
6. atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
7. cédulas hipotecárias;¹⁸
8. caução e cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;
9. sentença de separação de dote;
10. restabelecimento da sociedade conjugal;

¹² L. 12.424/2011.

¹³ MP. 2.220/2001.

¹⁴ L. 10.257/2001.

¹⁵ MP. 2.220/2001.

¹⁶ L. 11.977/2009.

¹⁷ L. 14.424/2011.

¹⁸ DL 70/66, arts. 10 e 13.

11. cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como constituição de fideicomisso;
12. decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
13. nomes dos logradouros, decretados pelo Poder Público, atuando o cartório de ofício, na forma dos itens 127 a 127.2;
14. escrituras públicas de separação, divórcio e dissolução de união estável, das sentenças de separação judicial, divórcio, nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;¹⁹

NOTA: A escritura pública de separação, divórcio e dissolução de união estável, a sentença de separação judicial, divórcio, nulidade ou anulação de casamento será objeto de averbação, quando não decidir sobre a partilha de bens dos cônjuges, ou apenas afirmar permanecerem estes, em sua totalidade, em comunhão, atentando-se, neste caso, para a mudança de seu caráter jurídico, com a dissolução da sociedade conjugal²⁰ e surgimento do condomínio "pro indiviso".²¹

15. rerratificação 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;²²
16. transformação, fusão, cisão e incorporação de sociedades;²³
17. arquivamento de documentos comprobatórios de inexistência de débitos para com a Previdência Social;²⁴
18. indisponibilidade dos bens que constituem reservas técnicas das Companhias Seguradoras;²⁵
19. tombamento provisório e definitivo de bens imóveis, declarado por ato administrativo ou legislativo ou por decisão judicial;²⁶
20. restrições próprias dos imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, por forma diversa do tombamento, em decorrência de ato administrativo ou legislativo ou decisão judicial específicos;²⁷
21. restrições próprias dos imóveis situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural;²⁸

¹⁹ L. 6.850/80.

²⁰ CC, art. 267.

²¹ CC, arts. 623 e segs. e Com. CGJ 12/82.

²² L. 6.941/81.

²³ L. 6.404/76, arts. 220, CC, arts. 1.116/1.122.

²⁴ DL 1.958/82 e L. 7.526/86.

²⁵ DL 73/66, arts. 84 e 85, parágrafo único e Prov. CGJ 5/84.

²⁶ DL 25/37, art. 13; L. 6.292/75; D. 13.426/79, arts. 12, 133 e 139; Provs. CGJ 7/84 e 21/2007.

²⁷ Prov. CGJ 21/2007.

²⁸ Prov. CGJ 21/2007.

22. certidão expedida com amparo no art. 615-A do Código de Processo Civil;²⁹
23. ordens judiciais e administrativas que determinem indisponibilidades de bens;³⁰
24. contrato de locação, para fins do exercício do direito de preferência;³¹
25. Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos ao regime fiduciário;³²
26. notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;³³
27. extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;³⁴
28. extinção do direito de superfície do imóvel urbano;³⁵
29. cessão de crédito imobiliário;³⁶
30. destaque de imóvel de gleba pública originária;³⁷
31. auto de demarcação urbanística;³⁸
32. extinção da legitimação de posse;³⁹
33. extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;⁴⁰
34. extinção da concessão de direito real de uso;⁴¹
35. sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário (portabilidade);⁴²
36. vínculo de área à Cota de Reserva Ambiental – CRA.⁴³
37. instrumento ou termo de instituição da servidão ambiental.⁴⁴
38. número de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR.⁴⁵
39. informação de classificação da área, pela CETESB, como Área Contaminada sob Investigação (ACI);⁴⁶
40. informação de classificação da área, pela CETESB, como Área Contaminada com Risco Confirmado (ACRi);⁴⁷
41. informação de classificação da área, pela CETESB, como

²⁹ Prov. CGJ 22/2010.

³⁰ Prov. CGJ 26/2010 e Prov. CGJ 13/2012.

³¹ L. 8.245/1991.

³² L. 9.514/1997.

³³ L. 10.257/2001.

³⁴ L. 10.257/2001.

³⁵ L. 10.257/2001.

³⁶ L. 10.931/2004.

³⁷ L. 11.952/2009.

³⁸ L. 11.977/2009.

³⁹ L. 12.424/2011.

⁴⁰ L. 12.424/2011.

⁴¹ L. 12.424/2011.

⁴² L. 12.810/2013.

⁴³ Prov. CGJ 36/2013.

⁴⁴ Prov. CGJ 36/2013.

⁴⁵ Prov. CGJ 36/2013.

⁴⁶ Decreto Estadual nº 59.263/2013, art. 30, V.

⁴⁷ Decreto Estadual nº 59.263/2013, art. 41, III e § 1º.

Área Reabilitada para o Uso Declarado (AR);⁴⁸

42. demais atos previstos em lei, as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

12. Todos os atos enumerados no item acima são obrigatórios e deverão ser efetuados no cartório da situação do imóvel, salvo as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, e os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo constar dos registros tal ocorrência.⁴⁹

12.1. O acesso ao fólio 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) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), 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.⁵⁰

12.1.1. A descrição precária do imóvel rural, desde que identificável como corpo certo, 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.

12.2. 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.⁵¹

12.3. Para os fins e efeitos do parágrafo 2º do artigo 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, uma vez apresentado o memorial descritivo segundo os ditames do parágrafo 3º do artigo 176 e do parágrafo 3º do artigo 225 da mesma lei, o registro de subsequente transferência da totalidade do imóvel independe de novo memorial descritivo.⁵²

12.4. Na hipótese de compensação de Reserva Legal, a servidão ambiental deve ser averbada na matrícula de todos os imóveis envolvidos.⁵³

12.5. A obrigatoriedade da averbação do número de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, a ser realizada mediante provocação de qualquer pessoa, fica condicionada ao

e § 2º.

⁴⁸ Lei Estadual 13.577/2009, art. 27, II e § 2º, e Decreto Estadual nº 59.263/2013, art. 54, II

⁴⁹ L. 6.015/73, art. 169 e Prov. CGJ 39/2001.

⁵⁰ Prov. CGJ 9/2004.

⁵¹ Prov. CGJ 9/2004.

⁵² Prov. CGJ 9/2004.

⁵³ Prov. CGJ 36/2013.

decurso do prazo estabelecido no § 3.º do artigo 29 da Lei n.º 12.651, de 25 de maio de 2012.⁵⁴

12.5.1. A averbação será feita de ofício pelo Oficial do Registro de Imóveis, sem cobrança de emolumentos, quando do primeiro registro e por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), assim que implantados os mecanismos de fluxo de informações entre a Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo (SMA), a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb) e a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), definidos no Acordo de Cooperação Técnica que entre si celebraram.

12.6. A CETESB e qualquer responsável legal pelas áreas contaminadas devem proceder às averbações referidas nas alíneas 39, 40 e 41 do item 11, *b*,⁵⁵ que também poderão ser realizadas mediante provocação de qualquer pessoa.

12.6.1. A averbação prevista na alínea 39 do item 11, *b*, deve conter a informação da contaminação identificada.⁵⁶

12.6.2. A averbação prevista na alínea 40 do item 11, *b*, deve conter a informação⁵⁷ sobre os riscos identificados na Avaliação de Risco.

12.6.3. A averbação prevista na alínea 41 do item 11, *b*, deve indicar o conteúdo do Termo de Reabilitação para o Uso Declarado, com menção expressa ao uso para o qual a AR foi reabilitada, além da localização e tempo de vigência das medidas de controle institucional e de engenharia implantadas.⁵⁸

12.6.4. As averbações referidas nas alíneas 39, 40 e 41 do item 11, *b*,⁵⁹ serão feitas de ofício pelo Oficial do Registro de Imóveis, sem cobrança de emolumentos, quando do primeiro registro e por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), assim que implantados os mecanismos de fluxo de informações entre a Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo (SMA), a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb) e a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), definidos no Acordo de Cooperação Técnica que entre si celebraram.⁶⁰

13. O desmembramento territorial posterior ao registro não exige sua repetição no novo cartório.⁶¹

⁵⁴ Prov. CGJ 36/2013.

⁵⁵ Lei Estadual 13.577/2009, arts. 13, 24, III e parágrafo único, e 27, II e § 2º; e Decreto Estadual nº 59.263/2013, arts. 18, 30, V, 41, III e § 1º, e 54, II e § 2º.

⁵⁶ Decreto Estadual nº 59.263/2013, art. 30, V.

⁵⁷ Decreto Estadual nº 59.263/2013, art. 41, III.

⁵⁸ Lei Estadual 13.577/2009, art. 27, § 1º, e Decreto Estadual nº 59.263/2013, art. 54, § 1º.

⁵⁹ Lei Estadual 13.577/2009, arts. 13, 24, III e parágrafo único, e 27, II e § 2º; e Decreto Estadual nº 59.263/2013, arts. 18, 30, V, 41, III e § 1º, e 54, II e § 2º.

⁶⁰ Prov. CGJ 36/2013.

⁶¹ L. 6.015/73, art. 170.

14. Os atos relativos às vias férreas deverão ser registrados no cartório correspondente à estação inicial da respectiva linha.⁶²

15. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.⁶³

SEÇÃO III

DOS LIVROS, SUA ESCRITURAÇÃO E PROCESSO DO REGISTRO

Subseção I

Disposições Gerais

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

- a) Livro de Recepção de Títulos;
- b) Livro nº 1 – Protocolo;
- c) Livro nº 2 – Registro Geral;
- d) Livro nº 3 – Registro Auxiliar;
- e) Livro nº 4 – Indicador Real;
- f) Livro nº 5 – Indicador Pessoal;
- g) Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros.⁶⁴

16.1. 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 (Lei nº 11.977/2009), 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.

16.2. Entende-se por escrituração eletrônica a escrituração dos atos registrais em mídia totalmente eletrônica.

16.3. A migração para escrituração eletrônica será feita de forma gradativa, nos prazos e condições previstos na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, em seu regulamento e normas da Corregedoria Geral da Justiça, sempre atendidos os critérios de segurança da informação.

⁶² L. 6.015/73, art. 171.

⁶³ L. 6.015/73, art. 168.

⁶⁴ L. 5.709/1991, art. 10.

- 16.4. 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.
- 16.5. 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.
- 16.6. As fichas deverão ser escrituradas com esmero, arquivadas com segurança e, de preferência, em invólucros plásticos transparentes, vedada sua plastificação.
- 16.7. 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.
17. 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 substituídos pelo oficial.

Subseção II

Do Livro de Recepção de Títulos

18. No Livro de Recepção de Títulos serão lançados exclusivamente os títulos apresentados para exame e cálculo dos respectivos emolumentos, a teor do artigo 12, parágrafo único, da Lei nº 6.015/73, os quais não gozam dos efeitos da prioridade.⁶⁵

19. O Livro de Recepção de Títulos será escriturado, mesmo quando eletronicamente, em colunas ou campos, das quais constarão, pelo menos, os seguintes elementos:⁶⁶

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

20. A recepção de títulos somente para exame e cálculo é excepcional e sempre dependerá de requerimento escrito e expresso do interessado onde declare ter ciência de que a apresentação do título na forma escolhida não implica prioridade e preferência dos direitos, cujo requerimento será arquivado em pasta própria.⁶⁷

⁶⁵ Prov. CGJ 32/97.

⁶⁶ Prov. CGJ 32/97.

⁶⁷ Prov. CGJ 32/97.

20.1. A serventia poderá fornecer requerimento para preenchimento de claros, dispensado o reconhecimento de firma quando assinado na presença do registrador ou de seu preposto.

21. Quando a apresentação de títulos for exclusivamente para exame e cálculo, os emolumentos devidos serão os correspondentes ao valor da prenotação, ficando vedada a cobrança de emolumentos pelos atos registrais futuros.

22. 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 a qual, necessariamente, constará 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 (Central Registradores de Imóveis), os quais terão regramento próprio.

22.1. 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 artigo 186, da Lei nº 6.015/73, o número do protocolo ou a senha, e o endereço eletrônico para acompanhamento do procedimento registral pela Internet.⁶⁸

23. É vedado lançar no Livro nº 1 – Protocolo – e prenotar títulos apresentados exclusivamente para exame e cálculo.

24. Deverá o Registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado e ao cálculo integral dos emolumentos, expedindo nota, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do cartório que deverá ser datada e assinada pelo preposto responsável. A qualificação deve abranger completamente a situação examinada, em todos os seus aspectos relevantes para a regisração, complementação ou seu indeferimento, permitindo quer a certeza correspondente à aptidão registrária (Título apto), quer 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). Caso qualquer dessas informações fique prejudicada pela falta de documentos entre os apresentados, a circunstância deverá ser expressamente mencionada.

24.1. 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.

24.2. O mesmo procedimento deverá ser observado na escrituração eletrônica do Livro de Recepção de Títulos, hipótese em que a remissão à data será feita pela base de dados

24.3. 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.

⁶⁸ Prov. CGJ 42/2012.

24.4. 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 III

Do Livro nº 1 – Protocolo

25. O Livro Protocolo servirá para o apontamento (prenotação) de todos os títulos apresentados diariamente, com exceção daqueles que o tiverem sido, a requerimento expresso do interessado, apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.⁶⁹

26. O Livro Protocolo será escriturado, mesmo quando eletronicamente, em colunas ou campos, das quais constarão, pelo menos, os seguintes elementos:

- a) número de ordem, que seguirá indefinidamente;
- b) data da apresentação, apenas no primeiro lançamento;
- c) nome do apresentante;
- d) natureza formal do título;
- e) atos formalizados, resumidamente lançados, com menção de sua data;⁷⁰
- f) devolução com exigência e sua data;⁷¹
- g) data de reingresso do título, se na vigência da prenotação.⁷²

26.1. Apresentado ao cartório o título, este será imediatamente protocolizado e tomará o número de ordem que lhe competir, em razão da sequência rigorosa de sua apresentação. É vedado o recebimento de títulos para exame sem o regular ingresso no Livro de Protocolo ou de Recepção de Títulos.

26.2. A cada título corresponderá um número de ordem do protocolo, independentemente da quantidade de atos que gerar. Após cada apontamento será traçada uma linha horizontal, separando-o do seguinte.

26.3. Sendo um mesmo título em várias vias, o número do protocolo será apenas um.

26.4. Nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no Protocolo, com o respectivo número de ordem, salvo o depósito prévio de emolumentos, nas hipóteses em que há incidência deste.

27. 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

⁶⁹ L. 6.015/73, arts. 174 e 12, parágrafo único. e Prov. CGJ 32/97.

⁷⁰ L. 6.015/73, arts. 175, 182 e 183 e Prov. CGJ 32/97.

⁷¹ Prov. CGJ 32/97.

⁷² Provs. CGJ 32/97 e 13/98.

lançamento em fichas nos indicadores pessoal e real.⁷³

27.1. As fichas serão inutilizadas à medida que os títulos correspondentes forem registrados ou cessarem os efeitos da prenotação.

28. Deverá ser fornecido às partes recibo-protocolo de todos os documentos ingressados, contendo numeração de ordem idêntica à lançada no Livro 1 – Protocolo, a qual, necessariamente, constará anotada, ainda que por cópia do mencionado recibo, nos títulos em tramitação, salvo os títulos que forem encaminhados por meio da Central Registradores de Imóveis, os quais terão regramento próprio.⁷⁴

28.1. O recibo-protocolo deverá conter, necessariamente, nomes do apresentante, do outorgante e outorgado, a natureza do título, o valor do depósito prévio, a data em que foi expedido, a data prevista para eventual devolução do título com exigências, a data prevista para a prática do ato, a data em que cessarão automaticamente os efeitos da prenotação, o número do protocolo ou a senha, e o endereço para acompanhamento do procedimento registral pela Internet.⁷⁵

28.1.1. Quando ocorrer protocolo tradicional de título em papel, uma via da nota de exigência será mantida em cartório para entrega concomitante com a devolução do título e dos valores correspondentes ao depósito prévio.⁷⁶

28.2. Cópias das notas de devolução serão arquivadas em ordem cronológica para o controle da formulação de exigências e da observância do prazo legal. O arquivamento poderá ser feito apenas 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.⁷⁷

29. 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.⁷⁸

30. A entrega do título ao apresentante, com registro ou exigência, deverá ficar 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.

30.1. 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.

30.2. As cópias das notas de exigências e os comprovantes de entrega do título e de restituição do depósito prévio ao apresentante

⁷³ Prov. CGJ 32/97.

⁷⁴ Prov. CGJ 32/97 e Prov. CGJ 42/2012.

⁷⁵ Prov. CGJ 42/2012.

⁷⁶ Provs. CGJ nº 11/2013.

⁷⁷ Provs. CGJ nº 42/2012 e 11/2013.

⁷⁸ Prov. CGJ 32/97.

deverão permanecer arquivados pelo prazo de 1 (um) ano, podendo serem substituídos por microfilmagem ou digitalização.

31. O Protocolo, quando em folhas soltas, deverá ser datilografado ou impresso.⁷⁹

32. A escrituração e subscrição do Protocolo incumbe ao Oficial, seus substitutos ou escreventes autorizados.⁸⁰

33. O Protocolo deverá possuir termo diário de encerramento mencionando-se os números dos títulos protocolados.⁸¹

34. É dispensável lavrar-se termo diário de abertura do Protocolo.

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

36. Na coluna destinada à anotação dos atos formalizados, serão lançados, em forma resumida, os atos praticados nos Livros n°s 2 e 3, bem como as averbações efetuadas nos livros anteriores ao atual sistema de registro ou outras ocorrências do procedimento registral (Exemplos: R. 1/457; Av. 4/1950; R. 758; Av.1 na T. 3.789-L3D; dúvida suscitada; prenotação prorrogada; prenotação cancelada).

36.1. Quando o Livro Protocolo for escriturado por sistema informatizado com impressão do termo de encerramento diário e não houver possibilidade de lançamento do resultado do procedimento registral, seu lançamento será realizado no termo de encerramento do dia em que for praticado, mediante remissão da data para facilitar sua localização.

36.2. O mesmo procedimento deverá ser observado na escrituração eletrônica do Livro Protocolo, hipótese em que a remissão às datas e aos atos será feita na base de dados, nos campos respectivos.

37. O número de ordem determinará a prioridade do título.⁸²

38. Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem no Protocolo, ainda que apresentado título em mais de uma via.⁸³

39. No caso de prenotações sucessivas de títulos contraditórios ou excludentes, criar-se-á uma fila de precedência. Cessados os efeitos da prenotação, poderá retornar à fila, mas após os outros, que nela já se encontravam no momento da cessação.⁸⁴

39.1. O exame do segundo título subordina-se ao resultado do procedimento de registro do título que goza da prioridade.

⁷⁹ Prov. CGJ 32/97.

⁸⁰ L. 8.935/94, art. 20, §§ 3º e 4º e Prov. CGJ 32/97.

⁸¹ L. 6.015/73, art. 184.

⁸² L. 6.015/73, art. 186.

⁸³ L. 6.015/73, art. 187.

⁸⁴ Prov. CGJ 32/97.

Somente se inaugurará novo procedimento registrário, ao cessarem os efeitos da prenotação do primeiro. Nesta hipótese, os prazos ficarão suspensos e se contarão a partir do dia em que o segundo título assumir sua posição de precedência na fila.

40. 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.⁸⁵

40.1. A nota de exigência deve conter a exposição das razões e dos fundamentos 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.

40.2. Ressalva-se a emissão de segunda nota 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.

40.3. Elaborada a nota de exigência, seu conteúdo será imediatamente postado na Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis do Estado de São Paulo (Central Registradores de Imóveis), admitidas funcionalidades de envio de avisos por e-mail ou por SMS (Short Message Service).⁸⁶

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

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

41.1. Ocorrendo suscitação diretamente pelo interessado (Dúvida Inversa), assim que o Oficial a receber do Juízo para informações, deverá prenotar o título e observar o disposto nas letras “b” e “c” do item 41.⁸⁷

⁸⁵ Prov. CGJ 42/2012.

⁸⁶ Provs. CGJ 42/2012 e 11/2013.

⁸⁷ Provs. CGJ 32/97 e 11/2013.

- 41.1.1. Caso o requerimento tenha sido instruído apenas com cópia do título, mesmo autêntica, o procedimento deverá ser convertido em diligência, para juntada do original, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de arquivamento.⁸⁸
- 41.1.2. No caso de irresignação parcial contra as exigências, o procedimento deverá ser convertido em diligência, ouvindo-se, no prazo igual e sucessivo de 10 (dez) dias, o Oficial do Registro de Imóveis e o suscitante, para que seja definido o objeto da dissensão, vedado o cumprimento de exigências durante o procedimento. Não havendo manifestação do requerente, o procedimento será arquivado, cancelada a prenotação do título, se houver.⁸⁹
- 41.2. O registrador dispõe do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação das razões da dúvida, a contar do protocolo do pedido de suscitação, ou do recebimento dos autos de dúvida inversa.⁹⁰
- 41.3. Se o interessado não impugnar a dúvida, será ela, ainda assim, julgada por sentença do Juiz Corregedor Permanente.⁹¹
- 41.4. Impugnada a dúvida, com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de 10 (dez) dias.⁹²
- 41.4.1. 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.⁹³
- 41.4.2. A intervenção tratada no subitem anterior independe de representação do tabelião por advogado, de oferecimento de impugnação e não autoriza a interposição de recurso.⁹⁴
- 41.5. Se não forem requeridas diligências, o Juiz Corregedor Permanente proferirá decisão no prazo de 15 (quinze) dias, com base nos elementos constantes dos autos.⁹⁵
- 41.6. Da sentença que julgar a dúvida, poderão interpor apelação, com efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.⁹⁶
- 41.7. Aplicam-se ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, com base no artigo 246 do Código Judiciário do Estado, as disposições previstas nestas normas para o

⁸⁸ Prov. CGJ 11/2013.

⁸⁹ Prov. CGJ 11/2013.

⁹⁰ Prov. CGJ 11/2013.

⁹¹ Prov. CGJ 11/2013.

⁹² Prov. CGJ 11/2013.

⁹³ Prov. CGJ 14/2013.

⁹⁴ Prov. CGJ 14/2013.

⁹⁵ Prov. CGJ 11/2013.

⁹⁶ Prov. CGJ 11/2013.

procedimento da dúvida registral.⁹⁷

42. 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.

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

43. O prazo para exame, qualificação e devolução do título, com exigências ou registro, será de 10 (dez) dias, contados da data em que ingressou na serventia.⁹⁸

43.1. O prazo acima ficará reduzido a 5 (cinco) dias, se o título for apresentado em documento eletrônico estruturado em XML (Extensible Markup Language), com especificações definidas por portaria da Corregedoria Geral da Justiça.⁹⁹

43.2. Reapresentado o título com a satisfação das exigências, o registro será efetivado nos 5 (cinco) dias seguintes.¹⁰⁰

43.3. Caso ocorram dificuldades na qualificação registral em razão da complexidade, novidade da matéria, ou volume de títulos apresentados em um mesmo dia, o prazo poderá ser prorrogado, somente por uma vez, até o máximo de 10 (dez) dias, desde que emitida pelo Oficial nota escrita e fundamentada a ser arquivada, microfilmada ou digitalizada com a documentação de cada título.¹⁰¹

43.4. As disposições acima não se aplicam às hipóteses de prazos previstos em lei ou decisão judicial.¹⁰²

43.5. Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o Oficial, depois de prenotá-lo, aguardará, durante 30 (trinta) dias, que os interessados na primeira promovam o registro. Esgotado o prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será registrado.¹⁰³

44. Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.¹⁰⁴

45. Prevalerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados sob número de ordem mais baixo,

⁹⁷ Prov. CGJ 11/2013.

⁹⁸ Provs. CGJ 32/97 e 11/2013.

⁹⁹ Prov. 11/2013.

¹⁰⁰ Prov. 11/2013.

¹⁰¹ Prov. 11/2013.

¹⁰² Prov. 11/2013.

¹⁰³ L. 6.015/73, art. 189 e Prov. CGJ 11/2013.

¹⁰⁴ L. 6.015/73, art. 190.

protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, 1 (um) dia útil.¹⁰⁵

46. O disposto nos itens 44 e 45 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.¹⁰⁶

47. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação, salvo prorrogação por previsão legal ou normativa, se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no livro protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender as exigências legais.¹⁰⁷ Na contagem do prazo exclui-se o primeiro e inclui-se último dia, não se postergando os efeitos para além da data final, ainda que esta ocorra em sábado, domingo ou feriado.

47.1. Será prorrogado o prazo da prenotação nos casos dos artigos 189, 198 e 260 da Lei nº 6.015/73 e artigo 18 da Lei nº 6.766/79, bem como nos casos de procedimento de retificação administrativa bilateral na forma do artigo 213, II, da Lei nº 6.015/73, de regularização fundiária e de registro dos títulos dela decorrentes, quando houver expedição de notificação, publicação de edital, audiência de conciliação e remessa ao juízo correedor permanente para decidir impugnação.¹⁰⁸

47.2. Será também prorrogado o prazo da prenotação se a protocolização de reingresso do título, com todas as exigências cumpridas, der-se na vigência da força da primeira prenotação.¹⁰⁹

48. Para a averbação de arresto ou penhora decorrente de execuções fiscais, indispensável a apresentação da contrafé e cópia do termo ou auto respectivo, fornecendo-se recibo ao encarregado da diligência, salvo no caso de remessa pela Central Registradores de Imóveis (Penhora Online).¹¹⁰

48.1. Havendo exigências a cumprir, o oficial do Registro as comunicará, por escrito e em 5 (cinco) dias, ao Juízo competente, para que a Fazenda Pública, intimada, possa, diretamente perante o cartório, satisfazê-las, ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida.

48.2. Tais atos independem de qualquer pagamento por parte da Fazenda Pública. Os emolumentos devidos pela averbação da penhora, efetivada em execução trabalhista ou fiscal serão pagos a final ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, ou do cancelamento da constrição, pelos valores vigentes à época do pagamento.¹¹¹

49. 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

¹⁰⁵ L. 6.015/73, art. 191.

¹⁰⁶ L. 6.015/73, art. 192.

¹⁰⁷ L. 6.015/73, art. 205 e Prov. CGJ 32/97.

¹⁰⁸ Prov. CGJ 32/97; Prov. CGJ 21/2013.

¹⁰⁹ Prov. CGJ 32/97.

¹¹⁰ L. 6.830/80, art. 14 e L. 6.015/73, arts. 167, I, 5 e 221, IV.

¹¹¹ L. 6.830/80, arts. 7, IV e 39; L.E. 11.331/2002, Tab. 1, item 1.7

que seja a sua natureza.¹¹²

50. 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.¹¹³

51. Nas vias dos títulos restituídos aos apresentantes, serão declarados, resumidamente, o número e a data da prenotação, os atos praticados, bem como serão discriminados os valores correspondentes aos emolumentos, custas e contribuições, podendo estes serem englobados sob a rubrica "Tributos".¹¹⁴

Subseção IV

Livro nº 2 – Registro Geral

52. O Livro nº 2 será destinado à matrícula dos imóveis onde serão lançados os registros e as averbações dos atos inscritíveis atribuídos ao Registro de Imóveis e não atribuídos ao Livro nº 3.¹¹⁵

53. No preenchimento das fichas das matrículas que comporão o Livro nº 2 de Registro Geral, serão observadas as seguintes normas:

- I – a ficha da matrícula deverá conter a expressão “Livro 2 – Registro Geral” e a identificação da respectiva unidade de registro de imóveis, inclusive com o número do Código Nacional de Serventias (CNS), atribuído pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), não havendo necessidade de inserção retroativa desses dados;
- II – no alto da face do anverso de cada ficha serão lançados o número da matrícula, o da ficha e a data de abertura desta; no verso apenas o número da matrícula e o da ficha, com a informação de tratar-se de seu verso;
- III – no espaço restante da ficha e em seu verso serão lançados por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e as averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado;
- IV – ao se esgotar o espaço no anverso da ficha e se tornar necessária a utilização do verso, será consignada, ao pé da ficha, a expressão "continua no verso";
- V – se for necessário o transporte para nova ficha, proceder-se-á da seguinte maneira:
 - a) no pé do verso da ficha anterior será inscrita a expressão "continua na ficha nº__";
 - b) o número da matrícula será repetido na ficha seguinte, que levará o número de ordem correspondente (ex: matrícula nº 325 – Ficha nº 2, matrícula nº 325 – ficha nº 3, e assim sucessivamente);

¹¹² L. 6.015/73, art. 194.

¹¹³ L. 6.015/73, art. 210.

¹¹⁴ L. 6.015/73, art. 211.

¹¹⁵ L. 6.015/73, arts. 167 e 176/178.

- VI – cada lançamento de registro será precedido pela letra “R” e o de averbação pelas letras “AV”, seguindo-se o número sequencial do ato e o da matrícula. O número do ato será lançado por rigorosa ordem sequencial, de sorte que inicia-se no número 1 e segue-se ao infinito (exemplos: R. 1/780; R. 2/780; AV. 3/780; AV. 4/780; R.5/780; AV. 6/780 e assim, sucessivamente);
- VII – é opcional a repetição do número da matrícula em seguida ao número de ordem do lançamento de cada ato;
- VIII – no registro ou na averbação será sempre indicado o número e a data do protocolo do documento apresentado e a data em que o ato é praticado;
- IX – na matrícula não poderá ser feito qualquer lançamento sob a rubrica de "certidão", "anotação" ou "observação", visto que o ato deve ser unicamente de registro (R) ou averbação (AV), inexistindo previsão legal para lançamento diverso;
- X – a cada imóvel deve corresponder uma única matrícula (ou seja, um imóvel não pode ser matriculado mais de uma vez) e a cada matrícula deve corresponder um único imóvel (isto é, não é possível que a matrícula descreva e se refira a mais de um imóvel). Caso haja mais de uma descrição para o mesmo imóvel no sistema de transcrição ou na circunscrição imobiliária anterior, antes da abertura de nova matrícula, deverá ser promovida sua unificação.

54. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro 2 de Registro Geral. Caso o imóvel não tenha matrícula própria, esta será obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro ou, ainda:

- a) quando se tratar de averbação que deva ser feita no antigo Livro de Transcrição das Transmissões e neste não houver espaço, à margem da qual será anotada a abertura da matrícula, desde que o imóvel esteja em área da competência registral da mesma serventia, ainda que precária a descrição do imóvel, desde que se refira ao imóvel em sua integralidade;
- b) nos casos de fusão de matrículas e unificação de imóveis;
- c) a requerimento do proprietário.

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

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

55.1. Na hipótese da alínea "a" serão devidos emolumentos quando o empreendedor ou outro interessado expressamente requerer a abertura de tais matrículas.

56. A matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior. Se este tiver sido efetuado em outra circunscrição,

deverá ser apresentada certidão expedida há no máximo 30 (trinta) dias pelo respectivo cartório, a qual ficará arquivada, de forma a permitir fácil localização.

- 56.1. Se na certidão constar ônus ou ações, o oficial fará a abertura da matrícula e em seguida (AV. 1) averbará sua existência, consignando sua origem, natureza e valor, o que ocorrerá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório. Por tais averbações não são devidos emolumentos e custas.
- 56.2. Devendo a matrícula compreender o imóvel em sua integralidade, é irregular a abertura de matrícula para parte ideal.
- 56.3. Será, igualmente, irregular a abertura de matrícula de parte do imóvel, sobre a qual tenha sido instituída servidão, que, corretamente, deverá ser registrada na matrícula do imóvel todo.
- 56.4. O ônus que gravar parte do imóvel deve ser registrado na matrícula do imóvel todo, sendo incorreta a abertura de matrícula da parte onerada.
- 56.5. É vedado constar da matrícula a indicação de rua ou qualquer outro logradouro público, sem que tal circunstância conste do registro anterior.

57. Facultativamente a qualquer momento e obrigatoriamente por ocasião do ato a ser praticado na vigência destas normas, o Oficial do Registro de Imóveis transportará a matrícula do sistema de livros encadernados para o de fichas, conservando a mesma numeração. O Oficial poderá optar entre transcrever todos os atos constantes da matrícula ou somente os direitos vigentes. Nesta hipótese, logo após a descrição do imóvel deverão ser consignados os titulares de domínio e seus títulos aquisitivos e em seguida averbará a existência de ônus, quando houver, mantendo rigorosa ordem sequencial dos atos, com remissão à margem da matrícula no livro encadernado.

58. São requisitos da matrícula:

- a) o número da ordem, que seguirá ao infinito;
- b) a data;
- c) a identificação e a caracterização do imóvel;
- d) o nome e a qualificação do proprietário;
- e) o número e a data do registro anterior ou, em se tratando de imóvel oriundo de loteamento ou de condomínio edilício, o número do registro ou inscrição do loteamento ou da instituição e especificação do condomínio.¹¹⁶

59. A identificação e caracterização do imóvel compreendem:¹¹⁷

I – se urbano:

- a) a localização e nome do logradouro para o qual faz frente;
- b) o número, quando se tratar de prédio; ou, sendo terreno, se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância

¹¹⁶ Prov. CGJ 20/93.

¹¹⁷ Prov. CGJ 39/2001.

- métrica da edificação ou da esquina mais próxima; ou número do lote e da quadra, se houver;
- c) a designação cadastral, se houver.
- II – se rural, o código do imóvel e os dados constantes do CCIR, a localização e denominação;
- III – o distrito em que se situa o imóvel;
- IV – as confrontações, 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;
- V – a área do imóvel.

59.1. É obrigatória a apresentação do certificado de cadastro dos imóveis rurais, transcrevendo-se, na matrícula, os elementos dele constantes (área, módulo, fração mínima de parcelamento).¹¹⁸

59.2. A descrição georreferenciada constante do memorial descritivo certificado pelo INCRA será averbada para o fim da alínea "a" do item 3 do inciso II do parágrafo 1º do artigo 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, mediante requerimento do titular do domínio nos termos do parágrafo 5º do artigo 9º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e apresentação de documento de aquiescência da unanimidade dos confrontantes tabulares na forma do parágrafo 6º do mesmo artigo, exigido o reconhecimento de todas as suas firmas.¹¹⁹

59.3. Não sendo apresentadas as declarações constantes do parágrafo 6º e a certidão prevista no parágrafo 1º, ambos do artigo 9º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, o Oficial, caso haja requerimento do interessado nos termos do inciso II artigo 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, providenciará o necessário para que a retificação seja processada na forma deste último dispositivo.¹²⁰

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

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

60.2. 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.

¹¹⁸ L. 4.504/64, art. 49, § 2º; L. 5.868/72, art. 2º e Ap. Civ. nº 271.969, 283.472 e 279.051, C.S.M.

¹¹⁹ Prov. CGJ 9/2004.

¹²⁰ Provs. CGJ 9/2004 e 2/2005.

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

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

63. A qualificação do proprietário, quando se tratar de pessoa física, referirá ao seu nome civil completo, sem abreviaturas, nacionalidade, estado civil, profissão, residência e domicílio, número de inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF), número do Registro Geral (RG) de sua 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, de 26 de dezembro de 1977.

63.1. 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.

63.2. As partes serão identificadas por seus nomes corretos, não se admitindo referências dúbias, ou que não coincidam com as que constem dos registros imobiliários anteriores (p. ex: que também assina e é conhecido) a não ser que tenham sido precedentemente averbadas no Registro Civil das Pessoas Naturais e seja comprovada por certidão ou que de outra forma o oficial constate tratar-se da mesma pessoa.

63.3. Deverá ser sempre indicado o número de inscrição no CPF, sendo obrigatório para as pessoas físicas participantes de operações imobiliárias, até mesmo na constituição de garantia real sobre imóvel, inclusive das pessoas físicas estrangeiras, ainda que domiciliadas no exterior (Instrução Normativa RFB nº 864, de 25 de julho de 2008, art. 3º, IV e XII, "a").

64. Quando se tratar de pessoa jurídica, além do nome empresarial, será mencionada a sede social e o número de inscrição do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) do Ministério da Fazenda.¹²¹

64.1. Deverá ser indicado o número de inscrição no CNPJ das pessoas jurídicas domiciliadas no exterior participantes de operações imobiliárias, inclusive na constituição de garantia real sobre imóvel (Instrução Normativa RFB nº 748, de 28 de julho de 2007, art. 11, XIV, "a", 1).

64.2. Não constando do registro anterior os elementos indispensáveis à identificação das partes, e não tendo o tabelião, nas escrituras públicas, atestado a identidade por conhecimento pessoal e afirmado por fé pública tratar-se da mesma pessoa constante do registro, ou promovida a identificação na forma do § 5º do art. 215 do Código Civil, podem os interessados completá-los

¹²¹ L. 6.015/73, art. 176, § 1º, II, 4 "b".

exclusivamente com documentos oficiais. Havendo necessidade de produção de provas, a inserção dos elementos identificadores somente será feita mediante retificação do título que deu origem ao registro, ou por retificação do registro.

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

65.1. Na hipótese de óbito do titular de domínio, a remissão à averbação do óbito deverá ser transportada para a matrícula aberta.

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

66.1. Logo após a abertura da matrícula, também poderão ser averbadas, no cartório a que atualmente pertencer o imóvel, as circunstâncias previstas no art. 167, II, 1, 4, 5, 10 e 13 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, sendo suficiente que tais documentos se encontrem arquivados na Serventia.

67. Também não deverá ser feita, na descrição do imóvel, referência a lotes e respectivos números, quando não se trate de loteamento ou desmembramento registrado ou regularizado, ou, ainda, de subdivisão de imóvel constante de planta arquivada no cartório anteriormente à Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou de projeto de desdobro regularmente aprovado pela Municipalidade em que os imóveis oriundos da subdivisão passem a ter indicação para diferenciá-los (ex. lote "22-A").

68. 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.

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

69.1. A abertura de matrícula para registro de terras indígenas demarcadas será promovida pela União Federal, em seu nome, devendo ser realizada simultânea averbação, a requerimento e diante da comprovação no processo demarcatório, da existência de domínio privado nos limites do imóvel.¹²²

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

71. Quando for apresentado título anterior à vigência do Código Civil Antigo (Lei nº 3.071/1916), referente a imóvel ainda não registrado, a matrícula será aberta com os elementos constantes desse título e aqueles constantes de documentos oficiais.

¹²² Prov. CGJ 39/2001.

72. A inocorrência dos requisitos previstos nos itens 58 e 59 não impedirá a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior.¹²³

73. A matrícula só será cancelada por decisão judicial.

74. A matrícula será encerrada:

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

75. Quando 2 (dois) ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.¹²⁴

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

- a) dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores à Lei dos Registros Públicos, à margem das quais será averbada a abertura de matrícula que os unificar;
- b) dois ou mais imóveis registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista na alínea anterior, e as matrículas serão encerradas.¹²⁵

77. No caso de fusão de matrículas, deverá ser adotada rigorosa cautela na verificação da área, medidas, características e confrontações do imóvel que dela poderá resultar, a fim de se evitarem, a tal pretexto, retificações sem o devido procedimento legal, ou efeitos só alcançáveis mediante processo de usucapião.¹²⁶

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

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

77.3. A fusão e a unificação não devem ser admitidas, quando o requerimento vier acompanhado de simples memorial, cujos dados tornem difícil a verificação da regularidade do ato pretendido.

77.4. 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.

¹²³ L. 6.015/73, art. 176, § 2º.

¹²⁴ L. 6.015/73, art. 234.

¹²⁵ L. 6.015/73, art. 235.

¹²⁶ L. 6.015/73, arts. 213 e segs.

77.5. Tratando-se de unificação de imóveis transcritos, não se fará prévia abertura de matrículas para cada um deles, mas sim a averbação da fusão nas transcrições respectivas.

78. São requisitos do registro no Livro nº 2:¹²⁷

- a) a data;
- b) o número e data da prenotação;
- c) o nome do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, com a respectiva qualificação;
- d) o título da transmissão ou do ônus;
- e) a forma do título, sua procedência e caracterização;
- f) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive juros, se houver;
- g) demais dados que influenciem na constituição, modificação ou extinção do direito real, ou expressamente previstos em lei (ex. condição resolutiva, direito de acrescer no usufruto, encargo nas doações, localização da coisa no penhor).

78.1. O testamento não é título que enseje registro de transmissão.

78.2. É vedado o registro da cessão, enquanto não registrado o respectivo compromisso de compra e venda.

78.3. O protesto contra alienação de bens, o arrendamento e o comodato são atos insuscetíveis de registro, admitindo-se a averbação do protesto contra alienação de bens diante de determinação judicial expressa do juiz do processo, consubstanciada em Mandado dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis.¹²⁸

78.4. A ausência no título da profissão e residência do adquirente e do nome e qualificação de seu cônjuge não obstará o registro, desde que esses dados sejam comprovados por documentos oficiais e declaração de profissão e residência.

Subseção V

Livro nº 3 – Registro Auxiliar

79. O Livro nº 3 será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.¹²⁹

80. Serão registrados no Livro nº 3:¹³⁰

¹²⁷ L. 6.015/73, art. 176, § 1º, III.

¹²⁸ Prov. CGJ 20/2007.

¹²⁹ L. 6.015/73, art. 177.

¹³⁰ L. 6.015/73, art. 178.

- a) as cédulas de crédito rural, de crédito industrial, de crédito à exportação e de crédito comercial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;
- b) as convenções de condomínio edilício;
- c) o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- d) as convenções antenupciais e as escrituras públicas que regulem regime de bens dos companheiros na união estável;
- e) os contratos de penhor rural;
- f) os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no Livro nº 2;
- g) transcrição integral da escritura de instituição do bem de família, sem prejuízo do seu registro no Livro nº 2;¹³¹
- h) tombamento definitivo de imóvel.¹³²

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

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

82. 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.

83. 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.

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

85. 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.

85.1. O registro da convenção antenupcial ou da escritura pública 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

¹³¹ L. 6.015/73, art. 263.

¹³² Proc. CG 88.429/89.

rido lavrado ou do registro da escritura envolvendo a união estável no Livro "E" do Registro Civil das Pessoas Naturais.¹³³

86. 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.¹³⁴

86.1. Havendo posterior transmissão, "inter vivos" ou "causa mortis", dos bens tombados, é recomendável que o cartório comunique imediatamente o fato ao respectivo órgão federal, estadual ou municipal competente.¹³⁵

86.2. Poderão ser averbados à margem das transcrições ou nas matrículas:¹³⁶

- 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.

86.3. O registro e as averbações de que tratam o item 86 e o subitem 86.2 serão efetuados mediante apresentação de certidão do correspondente ato administrativo ou legislativo ou de mandado judicial, conforme o caso, com as seguintes e mínimas referências:¹³⁷

- 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.

¹³³ Prov. CGJ 7/84.

¹³⁴ DL 25/37, art. 13; L. 6.292/75; D. 13.426/79, arts. 12, 133 e 139; L. 6.015/73, arts. 178, VII e 246; Provs. CGJ 7/84 e 21/2007.

¹³⁵ Prov. CGJ 7/84.

¹³⁶ Prov. CGJ 21/2007.

¹³⁷ Prov. CGJ 21/2007.

87. Para o registro das cédulas de crédito industrial, rural, à exportação e comercial, bem como de seus aditivos, é dispensável o reconhecimento de firmas. Também será dispensável o reconhecimento de firma das Cédulas Bancárias para o registro das garantias reais ali versadas. No entanto, tal providência deve ser exigida, para fins de averbação, em relação aos respectivos instrumentos de quitação, comprovando-se, por documento autêntico, os poderes do signatário para dar quitação, caso não seja o próprio credor ou este esteja representado.¹³⁸

88. Nas cédulas de crédito hipotecárias, além de seu registro no Livro nº 3, será efetuado o da hipoteca no Livro nº 2, após a indispensável matrícula do imóvel.¹³⁹

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

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

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

Subseção VI

Livro nº 4 – Indicador Real

90. O Livro nº 4 será o repositório das indicações de todos os imóveis que figurarem no Livro nº 2, devendo conter sua identificação, o número de cadastro fiscal e o número da matrícula e será feito por sistema de banco de dados relacional.¹⁴⁰

91. Poderá o cartório, paralelamente ao sistema de banco de dados elaborar fichas que serão arquivadas conforme os municípios, distritos, subdistritos e logradouros em que se situem os imóveis a que correspondem.

91.1. O mesmo critério será seguido para pesquisa no banco de dados.

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

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

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

¹³⁸ Proc. CG 61.371/82.

¹³⁹ L. 6.015/73, art. 227.

¹⁴⁰ L. 6.015/73, art. 179.

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

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

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

95.3. Deverão ser mencionados os números de inscrição no cadastro do INCRA (CCIR) e no da Receita Federal do Brasil (NIRF).

Subseção VII

Livro nº 5 – Indicador Pessoal

96. O Livro nº 5, dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, inclusive os cônjuges, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem e será feito por sistema de banco de dados relacional.¹⁴¹

96.1. Poderá o cartório, paralelamente ao sistema de banco de dados, elaborar fichas que serão arquivadas por ordem alfabética rigorosa.

97. Ao lado do nome do interessado deverá constar o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), ou do Registro Geral da cédula de identidade (RG), ou a filiação respectiva, quando se tratar de pessoa física; ou o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), quando pessoa jurídica.

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

Subseção VIII

Do Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros

99. O Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros terá o formato e os lançamentos preconizados no regulamento da lei que o instituiu.¹⁴²

99.1. A escrituração deste livro não dispensa a correspondente do Livro

¹⁴¹ L. 6.015/73, art. 180.

¹⁴² L. 5.709/71, art. 10 e D. 74.965/74, art. 15, parágrafo único.

nº 2 de Registro Geral.

99.2. 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.

100. Todas as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros deverão ser obrigatória e trimestralmente comunicadas ao INCRA e à Corregedoria Geral da Justiça, ainda que inaplicáveis as restrições estabelecidas na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974.¹⁴³

100.1. Na hipótese de inexistência de aquisição de imóvel rural por estrangeiro, a comunicação negativa também é obrigatória e será feita trimestralmente à Corregedoria Geral da Justiça.¹⁴⁴

100.2. As comunicações serão realizadas mediante a utilização de planilhas previamente aprovadas pela Corregedoria Geral da Justiça, acompanhadas de cópia reprográfica da respectiva matrícula do imóvel então adquirido.¹⁴⁵

100.3. Serão, outrossim, obrigatoriamente comunicadas à Corregedoria Geral da Justiça, tão logo ocorram, com cópias reprográficas das respectivas matrículas atualizadas, mas sem necessidade de preenchimento de novas planilhas, as transferências, a brasileiros, de imóveis rurais anteriormente adquiridos por estrangeiros.¹⁴⁶

100.4. Quando se tratar de aquisição de imóvel rural situado em área indispensável à segurança do território nacional, a comunicação também será feita, obrigatoriamente, ao Conselho de Defesa Nacional.¹⁴⁷

101. Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública, sendo vedado ao registrador, sob pena de responsabilidade, registrar títulos que não atendam aos requisitos legais.

102. O registrador deverá manter controle atualizado tanto da dimensão das áreas adquiridas por pessoas estrangeiras, quanto da dimensão das áreas dos estrangeiros da mesma nacionalidade, visando cumprir as restrições impostas pela Lei nº 5.709/71, regulamentada pelo Decreto nº 74.965/74. Quando houver alterações das circunscrições ou desmembramentos da Comarca, o Oficial da Serventia atingida deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, encaminhar tais informações à nova unidade do registro de imóveis.

103. A pessoa física estrangeira, ainda que casada com brasileiro(a) e mesmo residindo no Brasil e com filhos brasileiros, para adquirir imóvel rural, submete-se às exigências da Lei nº 5.709/71, regulamentada pelo Decreto nº 74.965/74.

104. O cidadão português declarado titular de direitos civis em igualdade de condições com os brasileiros (CF, art. 12, § 1º) poderá livremente adquirir imóveis rurais, mediante comprovação dessa condição com a apresentação da carteira de identidade perante o tabelião de notas ou o registrador, consignando-se o fato no

¹⁴³ L. 5.709/71, art. 11, D. 74.965/74, art. 16, Prov. CGJ 11/97 e Prov. CGJ 14/2012.

¹⁴⁴ Prov. CGJ 11/97.

¹⁴⁵ Prov. CGJ 11/97.

¹⁴⁶ Prov. CGJ 33/2005.

¹⁴⁷ Prov. CGJ 14/2012.

registro.

105. Aplicam-se as mesmas restrições relativas à aquisição de imóvel rural por estrangeiro aos casos de fusão ou incorporação de empresas, de alteração de controle acionário de sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira.

SEÇÃO IV

DAS PESSOAS, DOS TÍTULOS, DAS AVERBAÇÕES E DAS RETIFICAÇÕES DO REGISTRO

Subseção I

Das Pessoas

106. O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas.¹⁴⁸

107. Nos atos a título gratuito, o registro pode também ser promovido pelo transferente, acompanhado da prova de aceitação do beneficiado.¹⁴⁹

108. O registro do penhor rural independe do consentimento do credor hipotecário.¹⁵⁰

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

- a) nas servidões, o dono do prédio dominante e o do prédio serviente;
- b) no uso, o usuário e o proprietário;
- c) na habitação, o habitante e o proprietário;
- d) na anticrese, o mutuante e o mutuário;
- e) no usufruto, o usufrutuário e o nu-proprietário;
- f) na enfiteuse, o senhorio e o enfiteuta;
- g) na constituição de renda, o beneficiário e o rendeiro censuário;
- h) na locação, o locatário e o locador;
- i) nas promessas de compra e venda, o promitente comprador e o promitente vendedor;
- j) nas penhoras e ações, o autor e o réu;
- l) nas cessões de direito, o cessionário e o cedente;
- m) nas promessas de cessão de direitos, o promitente cessionário e o promitente cedente.¹⁵¹

¹⁴⁸ L. 6.015/73, art. 217.

¹⁴⁹ L. 6.015/73, art. 218.

¹⁵⁰ L. 6.015/73, art. 219.

¹⁵¹ L. 6.015/73, art. 220.

Subseção II

Dos Títulos

110. Somente serão admitidos a registro:

- a) escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;
- b) escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes, com as firmas reconhecidas,¹⁵² dispensado o reconhecimento de firma quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH);
- c) atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no Registro de Títulos e Documentos, assim como as sentenças proferidas por tribunais estrangeiros, após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;
- d) cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processos judiciais;¹⁵³
- e) contratos ou termos administrativos assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.¹⁵⁴

110.1. Quando se tratar de ordem de indisponibilidade que tenha por objeto título determinado, que já esteja tramitando no registro imobiliário para fim de registro, sua prenotação ficará prorrogada, até que seja solucionada a pendência, cumprindo seja anotada a ocorrência na respectiva prenotação, no local próprio do Livro 1 – Protocolo.¹⁵⁵

110.2. Na hipótese descrita no subitem 110.1, também permanecerão suspensas as prenotações dos demais títulos representativos de direitos reais conflitantes relativos ao mesmo imóvel que forem posteriormente protocolados, passando-se à qualificação, observadas a ordem de prioridade decorrente da anterioridade do protocolo, assim que apreciada definitivamente a matéria na esfera jurisdicional.¹⁵⁶

110.3. Quando se tratar de ordem genérica de indisponibilidade de determinado bem imóvel, sem indicação do título que a ordem pretende atingir, não serão sustados os registros dos títulos que já estejam tramitando, porque estes devem ter assegurado o seu direito de prioridade. Contudo, os títulos que forem posteriormente protocolados terão suas prenotações suspensas como previsto no item 110.2.¹⁵⁷

110.4. Das certidões dos registros atingidos pela ordem de indisponibilidade constará, obrigatoriamente, a existência de

¹⁵² CSM – Apelação Cível nº 0018645-08.2012.8.26.0114.

¹⁵³ L. 6.015/73, art. 221.

¹⁵⁴ L. 6.015/73, art. 221 V; L. 12.424/ 2011, art. 4º.

¹⁵⁵ Provs. CGJ 17/99 e 26/2010.

¹⁵⁶ Provs. CGJ 17/99 e 26/2010.

¹⁵⁷ Provs. CGJ 17/99 e 26/2010.

títulos com prenotação, aguardando solução definitiva.¹⁵⁸

110.5. As disposições acima não se aplicam aos mandados extraídos do Procedimento Cautelar de Protesto Contra Alienação de Bens.¹⁵⁹

111. O título de natureza particular, apresentado em uma só via, será arquivado em cartório, fornecendo o oficial, a pedido, certidão do mesmo.¹⁶⁰

111.1. Deve ser adotado sistema de arquivamento adequado e compatível com o movimento do cartório, de forma a permitir rápida localização e fácil consulta.

111.2. Se adotado sistema autorizado de microfilmagem ou de digitalização, na forma prevista no item 376, deste capítulo, será dispensável o arquivamento dos documentos particulares, que poderão ser devolvidos aos interessados.

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

112.1. Em caso positivo, a redução para cobrança dos emolumentos prevista no art. 290, da Lei nº 6.015/73, incidirá sobre todos os atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária.¹⁶¹

112.2. Quando do registro de escrituras ou escritos particulares autorizados por lei, que tenham por objeto imóveis hipotecados a entidades do Sistema Financeiro da Habitação, os oficiais, sob pena de responsabilidade, procederão na forma do disposto no parágrafo único, do art. 1º, da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.

113. Para fins do procedimento registral, poderão os Oficiais de Registro de Imóveis receber dos agentes financeiros autorizados pelo Banco Central do Brasil a funcionar no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), e das companhias de habitação integrantes da administração pública, Extrato de Instrumento Particular com Efeitos de Escritura Pública (Extrato), desde que apresentado sob a forma de documento eletrônico estruturado em XML (Extensible Markup Language), em conformidade com modelos definidos por Portaria da Corregedoria Geral da Justiça.¹⁶²

113.1. O Extrato, para que possa ser recepcionado, deverá estar assinado pelo representante legal do emissor e conter declaração de que os dados correspondem ao instrumento particular com

¹⁵⁸ Provs. CGJ 17/99 e 26/2010.

¹⁵⁹ Provs. CGJ 17/99 e 26/2010.

¹⁶⁰ L. 6.015/73, art. 193.

¹⁶¹ Prov. CGJ 23/2012.

¹⁶² Prov. CGJ 11/2013.

efeitos de escritura pública que se encontra em seu arquivo.¹⁶³

113.2. Para fins de apresentação eletrônica aos serviços de registro de imóveis e respectivo procedimento registral, o Extrato substitui o contrato.¹⁶⁴

113.3. Juntamente com a apresentação eletrônica do Extrato para fins de registro, as instituições financeiras mencionadas no item 113. poderão solicitar o arquivamento da íntegra do instrumento contratual que lhe deu origem, que será enviado mediante arquivo eletrônico do tipo PDF/A e declaração que corresponde ao original firmado pelas partes, assinada com certificado Digital ICP-Brasil.

114. A descrição, no Extrato, dos impostos pagos pela transmissão imobiliária, com indicação de valor e da data do recolhimento, dispensa a anexação do comprovante.¹⁶⁵

114.1. Os documentos que acompanharem o Extrato, e o comprovante de recolhimento do imposto, caso tenha havido menção genérica, deverão ser apresentados em documento eletrônico nativo. Caso sejam digitalizados, deverá ser observado o formato PDF/A, com certificado digital.¹⁶⁶

115. Será considerada regular a representação, dispensada a exibição dos documentos e conferência pelo Oficial do Registro de Imóveis, quando houver expressa menção no Extrato: a) à data, livro, folha e cartório em que foi lavrada a procuração; b) ao tipo de ato constitutivo e seu número de registro na Junta Comercial do Estado ou outro órgão de registro da entidade, quando se tratar de pessoa jurídica.¹⁶⁷

116. Será dispensada a apresentação da escritura de pacto antenupcial, desde que o regime de bens e os dados de seu registro sejam indicados no Extrato.¹⁶⁸

117. Adotadas as cautelas e formato do Extrato, poderá ser recepcionado Extrato de Cédula de Crédito (ECC), com a indicação de seus favorecidos, aditivos e endossos.¹⁶⁹

118. Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial.¹⁷⁰

119. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.¹⁷¹

119.1. 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

¹⁶³ Prov. CGJ 11/2013.

¹⁶⁴ Prov. CGJ 11/2013.

¹⁶⁵ Prov. CGJ 11/2013.

¹⁶⁶ Prov. CGJ 11/2013;

¹⁶⁷ Prov. CGJ 11/2013.

¹⁶⁸ Prov. CGJ 11/2013.

¹⁶⁹ Prov. CGJ 11/2013.

¹⁷⁰ L. 6.015/73, art. 226.

¹⁷¹ L. 6.015/73, arts. 222/224, 225, §§ 1º e 2º e 239.

oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais.¹⁷²

Subseção III

Das Averbações

120. As averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem da transcrição ou inscrição a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, salvo se passou a pertencer a outra comarca.¹⁷³

120.1. 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.

121. Serão objeto de averbação as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.¹⁷⁴

122. 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 seu preposto.¹⁷⁵

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

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

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

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

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

124.1. O disposto neste item aplica-se à indisponibilidade dos bens que constituem reservas técnicas das Companhias Seguradoras. Tal

¹⁷² CTN, art. 192; CPC, arts. 1.026 e 1.031 e Proc. CG 61.983/82; Apelação nº 0006907-12.2012.8.26.0344, Marília (SP); NSCGJSP, XIV, 59.2.

¹⁷³ L. 6.015/73, art. 169, I.

¹⁷⁴ L. 6.015/73, art. 246.

¹⁷⁵ L. 6.015/73, art. 246, parágrafo único.

averbação será considerada sem valor declarado e seu cancelamento dependerá de expressa autorização da SUSEP, requisito esse, ademais, indispensável para o registro de qualquer transmissão ou oneração dos imóveis.¹⁷⁶

125. Poderão ser averbados:

a) os termos de responsabilidade de preservação de reserva legal emitidos pelo órgão ambiental competente;

b) o número de inscrição no Sistema de Cadastro Ambiental Rural do Estado de São Paulo (SICAR-SP), enquanto não implantado, por ato do Ministro de Estado do Meio Ambiente, o Cadastro Ambiental Rural (CAR);¹⁷⁷

c) o número de inscrição no CAR, enquanto não decorrido o prazo estabelecido no § 3.º do artigo 29 da Lei n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, a partir do qual a averbação passará a ser obrigatória nos termos do subitem 12.5. deste Capítulo.¹⁷⁸

d) a informação de adesão do interessado ao Programa de Regularização Ambiental (PRA) de posses e propriedades rurais.¹⁷⁹

125.1. As averbações referidas nas alíneas *b* e *c* do item 125 serão realizadas mediante provocação de qualquer pessoa.¹⁸⁰

125.1.1. As averbações serão feitas de ofício pelo Oficial do Registro de Imóveis, sem cobrança de emolumentos, quando do primeiro registro e por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), assim que implantados os mecanismos de fluxo de informações entre a Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo (SMA), a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb) e a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), definidos no Acordo de Cooperação Técnica que entre si celebraram.¹⁸¹

125.2. As averbações referidas nas alíneas *b* e *c* do item 125 condicionam as retificações de registro, os desmembramentos, unificações, outros atos registrares modificativos da figura geodésica dos imóveis e o registro de servidões de passagem, mesmo antes de tornada obrigatória a averbação do número de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, salvo se realizada a averbação tratada na alínea *a* do item 125.¹⁸²

125.2.1. Nas retificações de registro, a reserva legal florestal será identificada na planta e no memorial descritivo, acompanhados de declaração do profissional responsável

¹⁷⁶ DL 73/66, arts. 84 e 85, parágrafo único e Prov. CGJ 5/84.

¹⁷⁷ Prov. CGJ 36/2013.

¹⁷⁸ Prov. CGJ 36/2013.

¹⁷⁹ Prov. CGJ 36/2013.

¹⁸⁰ Prov. CGJ 36/2013.

¹⁸¹ Prov. CGJ 36/2013.

¹⁸² Prov. CGJ 36/2013.

de que corresponde à descrição inscrita no SICAR/CAR, e averbada gratuitamente na respectiva matrícula do bem imóvel.¹⁸³

125.2.2. A identificação da reserva legal florestal também poderá ser obtida eletronicamente por meio do site da SMA ou mediante certidão do órgão ambiental, constando da averbação, quando disponível na base de dados do SICAR/CAR, a informação se a reserva ou parte dela está em processo de regeneração.¹⁸⁴

125.3. A averbação referida na alínea d do item 125 será realizada mediante provocação de qualquer pessoa ou por iniciativa da Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo.¹⁸⁵

126. Nos casos em que houver matrícula ou transcrição em nome do particular, poderá ser averbado o “Termo de Consolidação de Domínio”, expedido pelo Estado de São Paulo, nos termos da Lei Estadual nº 11.600/2003 e dos Decretos regulamentadores correspondentes, do qual deverá constar que o interessado na regularização se comprometeu a requerer o licenciamento ambiental referente à Reserva Legal Florestal perante o órgão estadual competente e a proceder à sua averbação na matrícula do imóvel dentro dos prazos previstos no art. 5º, da Lei Estadual 11.600/2003, cuja base de cálculo será o valor da terra nua atribuído ao imóvel pelo órgão competente do Estado de São Paulo.

127. As averbações de nomes de logradouros e de suas alterações, decretados pelo Poder Público, deverão ser procedidas de ofício, à vista de documento oficial.¹⁸⁶

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

127.2. Em nenhuma hipótese serão devidos emolumentos e custas por tais averbações, ainda que requeridas pelo interessado.

128. Para a averbação de abertura de rua, deverá ser exigida certidão da Prefeitura Municipal, contendo sua perfeita caracterização (localização, medidas, área ocupada) e possibilitando o seguro controle de disponibilidade do imóvel em que aberta.¹⁸⁷

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

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

130. O pacto comissório não deve ser objeto de averbação, pois é da

¹⁸³ Prov. CGJ 36/2013.

¹⁸⁴ Prov. CGJ 36/2013.

¹⁸⁵ Prov. CGJ 36/2013.

¹⁸⁶ L. 6.015/73, art. 167, II, 13.

¹⁸⁷ L. 12.424/2011, art. 5º.

essência da compra e venda condicional, prevista, como ato registrável, no art. 167, I, nº 29, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973.¹⁸⁸ O seu posterior cumprimento, todavia, poderá, a requerimento do interessado, ser averbado.

131. Faculta-se a averbação autônoma de documentos comprobatórios da inexistência de débitos para com a Previdência Social, relativamente à edificação, quando expressamente requerida pelo interessado.

132. O cancelamento será efetuado mediante averbação, da qual constarão o motivo que o determinou e a menção do título em virtude do qual foi feito.¹⁸⁹

133. O cancelamento poderá ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos do registro.¹⁹⁰

134. Será feito o cancelamento:

- a) em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;
- b) a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas;
- c) a requerimento do interessado, instruído com documento hábil.¹⁹¹

135. O cancelamento de hipoteca só poderá ser feito:

- a) à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;
- b) em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado;¹⁹²
- c) na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias.¹⁹³

136. É dispensável a averbação de cancelamento do registro de compromisso de compra e venda, quando ocorra o registro da escritura definitiva. Também é dispensável a averbação do cancelamento do usufruto, quando ocorre a venda da plena propriedade conjuntamente pelo nu-proprietário e o usufrutuário.

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

136.2. Nos loteamentos registrados sob a égide do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, caso o imóvel tenha deixado de pertencer à circunscrição, sempre deverá ser exigida, para a averbação de compromisso de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, certidão atualizada da nova circunscrição imobiliária, a qual ficará arquivada em cartório.¹⁹⁴

¹⁸⁸ Proc. CG 164/81.

¹⁸⁹ L. 6.015/73, art. 248.

¹⁹⁰ L. 6.015/73, art. 249.

¹⁹¹ L. 6.015/73, art. 250.

¹⁹² CPC, art. 698.

¹⁹³ L. 6.015/73, art. 251.

¹⁹⁴ L. 6.015/73, art. 167, II, 3.

Subseção IV

Das Retificações do Registro

137. A retificação administrativa de erro constante do registro será feita pelo Oficial de Registro de Imóveis ou através de procedimento judicial, a requerimento do interessado.¹⁹⁵

137.1. O oficial retificará o registro ou a averbação, de ofício ou a requerimento do interessado, quando se tratar de erro evidente e nos casos de:¹⁹⁶

- 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 para que na inserção de coordenadas georreferenciadas seja observado o previsto nos itens 59.2 e 59.3 do Capítulo XX destas Normas de Serviço;
- 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.¹⁹⁷

137.2. Os documentos em que se fundarem a retificação, bem como a motivação do ato pelo oficial registrador nos casos das letras d, e, f e g do subitem anterior deverão ser arquivados em classificador próprio, microfilme ou sistema informatizado, com remissões recíprocas que permitam sua identificação e localização. Efetuada a retificação com base nos assentamentos já existentes no registro imobiliário, deverá ser feita remissão na matrícula ou transcrição, também de modo a permitir sua identificação e localização.¹⁹⁸

138. A retificação do Registro de Imóveis, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, poderá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente

¹⁹⁵ L. 6.015/73, art. 212 e Prov. CGJ 2/2005.

¹⁹⁶ Prov. CGJ 2/2005.

¹⁹⁷ L. 6.015/73, art. 213, I e Prot. CG 36.477/2004.

¹⁹⁸ Prov. CGJ 2/2005.

habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), nos casos em que couber. As firmas de todos os signatários deverão ser reconhecidas, na forma do artigo 221, II da Lei nº 6.015/1973.¹⁹⁹

NOTA – As assinaturas serão identificadas com o nome e o número do RG ou do CPF e a indicação da qualidade de quem as lançou (confinante tabular, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação).

- 138.1. O requerimento de retificação será lançado no Livro nº 1 – Protocolo, observada rigorosamente a ordem cronológica de apresentação dos títulos.²⁰⁰
- 138.2. O protocolo do requerimento de retificação de registro formulado com fundamento no artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73 não gera prioridade nem impede a qualificação e o registro, ou averbação, dos demais títulos não excludentes ou contraditórios, nos casos em que da precedência destes últimos decorra prioridade de direitos para o apresentante.²⁰¹
- 138.3. Protocolado o requerimento de retificação de registro de que trata o artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73, deverá sua existência constar em todas as certidões da matrícula, até que efetuada a averbação ou negada a pretensão pelo oficial registrador.²⁰²
- 138.4. Ocorrida a transmissão do domínio do imóvel para quem não formulou, não manifestou sua ciência ou não foi notificado do requerimento de retificação, deverá o adquirente ser notificado do procedimento em curso para que se manifeste em 15 (quinze) dias.²⁰³
- 138.5. É considerado profissional habilitado para elaborar a planta e o memorial descritivo todo aquele que apresentar prova de anotação da responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), nos casos em que couber.²⁰⁴
- 138.6. Uma vez atendidos os requisitos de que tratam o inciso II, § 1º, do art. 213, da Lei nº 6.015/73, o oficial averbará a retificação no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do protocolo do requerimento. A prática do ato será lançada, resumidamente, na coluna do Livro nº 1 – Protocolo, destinada a anotação dos atos formalizados, e deverá ser certificada no procedimento administrativo da retificação. Se, no entanto, em razão das notificações ou diligências que devam se realizar, o procedimento não puder ser concluído em 30 (trinta) dias, a prenotação ficará

¹⁹⁹ Prov. CGJ 2/2005.

²⁰⁰ Prov. CGJ 2/2005.

²⁰¹ Prov. CGJ 2/2005.

²⁰² Prov. CGJ 2/2005.

²⁰³ Prov. CGJ 2/2005.

²⁰⁴ Prov. CGJ 2/2005.

prorrogada até a conclusão do ato, devendo tal dado constar de todas as certidões emitidas.²⁰⁵

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

138.7. Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do interessado, para se manifestar em 15 (quinze) dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou por edital na hipótese do subitem 138.12 deste Capítulo.²⁰⁶

138.8. Os titulares do domínio do imóvel objeto do registro retificando serão notificados para se manifestar em 15 (quinze) dias quando não tiverem requerido ou manifestado, voluntariamente, sua anuência com a retificação.²⁰⁷

138.8.1. A providência indicada no subitem acima 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.

138.9. Entendem-se como confrontantes os proprietários e os ocupantes dos imóveis contíguos. Na manifestação de anuência, ou para efeito de notificação:²⁰⁸

- a) o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos;
- b) o condomínio edilício, de que tratam os artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado pelo síndico ou pela Comissão de Representantes;
- c) sendo os proprietários ou os ocupantes dos imóveis contíguos casados entre si e incidindo sobre o imóvel comunhão ou comosse, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges;
- d) sendo o casamento pelo regime da separação de bens ou não estando o imóvel sujeito à comunhão decorrente do regime de bens, ou à comosse, bastará a notificação do cônjuge que tenha a propriedade ou a posse exclusiva;

²⁰⁵ Prov. CGJ 2/2005.

²⁰⁶ Prov. CGJ 2/2005.

²⁰⁷ Prov. CGJ 2/2005.

²⁰⁸ Prov. CGJ 2/2005.

- e) a União, o Estado, o Município, suas autarquias e fundações poderão ser notificadas por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial. Poderão tais pessoas de direito público, ainda, indicar previamente, junto a cada Juízo Corregedor Permanente, os procuradores responsáveis pelo recebimento das notificações e o endereço para onde deverão ser encaminhadas;
- f) 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.

138.10. As pessoas jurídicas de direito público serão notificadas, caso não tenham manifestado prévia anuência, sempre que o imóvel objeto do registro a ser retificado confrontar com outro público, ainda que dominical.²⁰⁹

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

138.11. A notificação poderá ser dirigida ao endereço do confrontante constante no Registro de Imóveis, ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente.²¹⁰

138.12. Não sendo encontrado o confrontante nos endereços mencionados no subitem anterior, ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação, com intervalo inferior a 15 (quinze) dias, para que se manifeste em 15 (quinze) dias que serão contados da primeira publicação. O edital conterá os nomes dos destinatários e, resumidamente, a finalidade da retificação.²¹¹

138.13. Serão anexados ao procedimento de retificação os comprovantes de notificação pelo Correio ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos e cópias das publicações dos editais. Caso promovida pelo Oficial de Registro de Imóveis, deverá ser por este anexada ao procedimento a prova da entrega da notificação ao destinatário, com a nota de ciência por este

²⁰⁹ Prov. CGJ 2/2005.

²¹⁰ Prov. CGJ 2/2005.

²¹¹ Prov. CGJ 2/2005.

emitida.²¹²

138.14. Será presumida a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.²¹³

138.15. Sendo necessário para a retificação, o Oficial de Registro de Imóveis realizará diligências e vistorias externas e utilizará documentos e livros mantidos no acervo da serventia, independente da cobrança de emolumentos, lançando no procedimento da retificação certidão relativa aos assentamentos consultados. Também poderá o oficial, por meio de ato fundamentado, intimar o requerente e o profissional habilitado para que esclareçam dúvidas e complementem ou corrijam a planta e o memorial descritivo do imóvel, quando os apresentados contiverem erro ou lacuna.²¹⁴

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

138.16. Findo o prazo sem impugnação e ausente impedimento para sua realização, o oficial averbará a retificação em, no máximo, 10 (dez) dias, 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.²¹⁵

138.17. Averbada a retificação pelo oficial, será o procedimento respectivo, formado pelo requerimento inicial, planta, memorial descritivo, comprovante de notificação, manifestações dos interessados, certidões e demais atos que lhe forem lançados, arquivado em fichário, classificador ou caixa numerada, com índice alfabético organizado pelo nome do requerente seguido do número do requerimento no Livro Protocolo. Este classificador poderá ser substituído, a critério do oficial registrador, respeitadas as condições de segurança, mediante utilização de sistema que preserve as informações e permita futura atualização, modernização ou substituição, por arquivo em microfilme ou mídia digital.²¹⁶

²¹² Prov. CGJ 2/2005.

²¹³ Prov. CGJ 2/2005.

²¹⁴ Prov. CGJ 2/2005.

²¹⁵ Prov. CGJ 2/2005.

²¹⁶ Prov. CGJ 2/2005.

138.18. Oferecida impugnação motivada por confrontante ou pelo titular do domínio do imóvel objeto do registro de que foi requerida a retificação, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias.²¹⁷

138.19. Decorrido o prazo de 10 (dez) dias, prorrogável uma única vez pelo mesmo período a pedido, sem a formalização de transação para solucionar a divergência, o Oficial de Registro de Imóveis:²¹⁸

- 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. 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 e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares, ao Juiz Corregedor Permanente competente;²¹⁹ ou
- II – se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente e o profissional que houver assinado a planta, na forma do subitem 138.18, desta Subseção, encaminhará os autos ao Juiz Corregedor Permanente competente

NOTA – 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; e a que o Oficial de Registro de Imóveis, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade, assim reputar.²²⁰

138.20. Em qualquer das hipóteses previstas no subitem 138.19, 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.²²¹

NOTA – O Oficial de Registro de Imóveis manterá prova em

²¹⁷ Prov. CGJ 2/2005.

²¹⁸ Prov. CGJ 2/2005 e Prov. CGJ 15/2012

²¹⁹ Prov. CGJ 15/2012.

²²⁰ Prov. CGJ 15/2012.

²²¹ Prov. CGJ 2/2005 e Prov. CGJ 15/2012.

classificador com índice organizado pelo nome do requerente seguido do número do protocolo do requerimento no Livro nº 1, e lançará na coluna de atos formalizados contida no mesmo Livro anotação das remessas efetuadas ao Juízo Corregedor Permanente. Este classificador poderá ser substituído por microfilme ou arquivo em mídia digital.²²²

- 138.21. 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.²²³
- 138.22. Para a notificação pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos será cobrado o valor dos emolumentos devidos a este último, conforme a legislação vigente. Para a notificação por edital será cobrado valor correspondente ao das publicações respectivas.²²⁴
- 138.23. Promovida a retificação, serão os emolumentos lançados, por cota, no procedimento respectivo.²²⁵ 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.²²⁶
- 138.24. Importando a transação em transferência de área, deverão ser atendidos os requisitos do artigo 213, inciso II, parágrafo 9º, da Lei nº 6.015/73, exceto no que se refere à exigência de escritura pública.²²⁷
- 138.25. O Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis com atribuição para a retificação decidirá a impugnação e o recurso referidos no subitem 138.19, desta subseção.
- 138.26. Na hipótese do subitem anterior, fica prorrogada a prenotação até final decisão da impugnação.
- 138.27. Se o imóvel passar a pertencer a outra circunscrição na qual ainda não haja matrícula aberta, a retificação prevista no art. 213, II, da Lei nº 6.015/73, tramitará no Registro de Imóveis de origem.²²⁸

SEÇÃO V

²²² Prov. CGJ 15/2012.

²²³ Prov. CGJ 2/2005.

²²⁴ Prov. CGJ 2/2005.

²²⁵ Proc. CG 2013/27406.

²²⁶ Prov. CGJ 2/2005.

²²⁷ Prov. CGJ 2/2005.

²²⁸ Art. 169, I, da LRP, e Apelações Cíveis nos 0003757-13.2012.8.26.0606 e 0000641-96.2012.8.26.0606.

DOS CLASSIFICADORES DO REGISTRO DE IMÓVEIS

139. Os Oficiais de Registro de Imóveis deverão arquivar, separadamente e de forma organizada, em pastas, classificadores ou microfichas:²²⁹

- a) decisões do Conselho Superior da Magistratura;
- b) atos normativos do Conselho Superior da Magistratura, da Corregedoria Geral da Justiça e da Corregedoria Permanente;
- c) cópias de cédulas de crédito rural;
- d) cópias de cédulas de crédito industrial;
- e) cópias de cédulas de crédito à exportação;
- f) cópias de cédulas de crédito comercial;
- g) ordens judiciais e administrativas que determinem indisponibilidades de bens;²³⁰
- 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;²³¹
- l) recibos e cópias das comunicações às Prefeituras Municipais dos registros translativos de propriedade;
- m) recibos e cópias das comunicações ao órgão da Receita Federal das operações imobiliárias realizadas;²³²
- n) leis e decretos municipais relativos à denominação de logradouros públicos e de suas alterações;
- o) recomendações da Corregedoria Geral da Justiça feitas aos Cartórios de Notas e do Registro de Imóveis do Estado, para que não pratiquem atos com base em procurações lavradas em locais expressamente indicados, nem lavrem ou registrem escrituras fundadas em atos praticados nos locais também especificados;
- p) notas de devolução de que tratam os itens 40 a 40.3 deste Capítulo;²³³
- q) comunicações mensais enviadas ao INCRA relativas a mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público;²³⁴
- r) comunicações recebidas do INCRA relativas aos atos descritos na alínea anterior;²³⁵
- s) memoriais descritivos de imóveis rurais certificados pelo INCRA.²³⁶

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

²²⁹ Prov. CGJ 9/2004.

²³⁰ Prov. CGJ 13/2012.

²³¹ DL 1.958/82.

²³² L. 4.380/74; D. 76.186/75; DL 1.510/76 e Coms. da CGJ D.O.J., 29-3-78 e 21-3-80.

²³³ Proc. CG 77.216/86.

²³⁴ Prov. CGJ 9/2004.

²³⁵ Prov. CGJ 9/2004.

²³⁶ Prov. CGJ 9/2004.

com índices.

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

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

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

140.3. Ficam dispensados do arquivamento das cédulas, na forma supra referida, os cartórios que adotem sistema autorizado de microfilmagem ou digitalização dos documentos, na forma prevista no item 375, deste Capítulo. 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 leitor-copiador.²³⁷

140.4. Os livros existentes, formados de acordo com o sistema previsto no subitem 140.2, também poderão ser microfilmados, ou digitalizados na forma prevista no item 375, e inutilizados por processo de trituração ou fragmentação de papel, com as cautelas constantes dos itens 380 e 383.

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

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

142.1. A listagem será feita em duas vias, a primeira para uso da Prefeitura Municipal e a outra para arquivamento em cartório, com recibo.²³⁸

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

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

143. 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.

144. 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.²³⁹

145. As ordens judiciais e administrativas que determinem

²³⁷ Proc. CG 65.239/83.

²³⁸ Prov. CGJ 13/77 e Proc. CG 48.482/77.

²³⁹ Prov. CGJ 13/2012.

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.²⁴⁰

146. 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.

146.1. Os respectivos Recibos de Entrega de Declaração serão arquivados em papel ou formato eletrônico.²⁴¹

147. Nas Comarcas onde não houver órgão de imprensa oficial dos Municípios, os cartórios deverão oficiar às Prefeituras, solicitando periódica remessa de cópias dos atos legislativos referidos no item 139, letra "n", para fins de cumprimento ao disposto no art. 167, II, 13, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

148. Fica dispensado o arquivamento previsto no item 139, letra "o", para as serventias que procedem a prévia consulta no Portal do Extrajudicial.

SEÇÃO VI

DAS CERTIDÕES

149. Os oficiais e servidores do cartório são obrigados a lavrar certidões do que lhes for requerido e a fornecer às partes as informações solicitadas.²⁴²

150. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.²⁴³

151. A certidão será lavrada independentemente de despacho judicial, devendo mencionar o livro do registro ou o documento arquivado no cartório.²⁴⁴

152. A certidão 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 horas, ou até o encerramento do expediente, prevalecendo o menor período de espera.²⁴⁵

152.1. Para as demais solicitações, o prazo para emissão e disponibilização das certidões não poderá exceder 5 (cinco) dias, devendo o Oficial fornecê-la no menor tempo possível, em

²⁴⁰ Prov. CGJ 13/2012.

²⁴¹ Prov. CGJ 3/90.

²⁴² L. 6.015/73, art. 16.

²⁴³ L. 6.015/73, art. 17.

²⁴⁴ L. 6.015/73, art. 18.

²⁴⁵ L. 6.015/73, art. 19 e Prov. CGJ 11/2013.

cumprimento aos deveres de presteza e eficiência.²⁴⁶

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

154. Caso a certidão não seja entregue incontinentemente ao pedido, deverá ser fornecido ao interessado o protocolo da respectiva solicitação, do qual deverão constar a data e hora desta, a prevista para a entrega da certidão e o valor pago.²⁴⁷

155. 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.²⁴⁸

156. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial, seus substitutos, ou prepostos autorizados.²⁴⁹

157. A certidão, de inteiro teor, poderá ser extraída por meio de processamento de texto e impressão, reprográfico e eletrônico.²⁵⁰

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

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

159. As certidões deverão ser fornecidas em papel e mediante escrita que permitam a sua reprodução por fotocópia ou outro processo equivalente.²⁵¹

159.1. É obrigatório o uso de papel de segurança na lavratura das certidões.²⁵²

159.1.1. O papel terá elementos e características técnicas de segurança.

159.1.2. A fabricação e distribuição do papel de segurança será contratada pela Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo – ARISP, que deverá escolher empresa idônea e apta.

159.1.3. A indicação da empresa fornecedora e dos modelos de papéis de segurança serão submetidos previamente à homologação da Corregedoria Geral da Justiça.

²⁴⁶ Prov. CGJ 11/2013.

²⁴⁷ L. 6.015/73, art. 20, parágrafo único.

²⁴⁸ Prov. CGJ 25/97.

²⁴⁹ L. 6.015/73, art. 19.

²⁵⁰ L. 6.015/73, art. 19, § 1º.

²⁵¹ L. 6.015/73, art. 19, § 5º.

²⁵² Prov. CGJ 07/2010.

- 159.1.4. A Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo – ARISP encaminhará ao fabricante a relação de todos os oficiais de registro de imóveis do Estado de São Paulo e dos substitutos designados para responder pelo expediente de unidades vagas e a manterá atualizada.
- 159.1.5. O papel de segurança será adquirido pelo oficial de registro direta e exclusivamente junto ao sobredito fornecedor aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça.
- 159.1.6. 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.
- 159.1.7. É defeso o repasse de folhas de papel de segurança entre unidades de serviço extrajudicial.
- 159.1.8. 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.
- 159.1.9. O fabricante encaminhará mensalmente à Corregedoria Geral da Justiça relação, em suporte digital ou de papel, das aquisições feitas pelos oficiais de registro de imóveis, para arquivamento.
- 159.1.10. As serventias serão identificadas na numeração lançada no papel de segurança e parte deverá conter o Código Nacional de Serventias (CNS), atribuído pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ).
- 159.1.11. 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 à Corregedoria Geral da Justiça para fins de publicação.
- 159.1.12. 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.

160. Sempre que houver qualquer alteração no ato cuja certidão é pedida, deve o oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil, penal e administrativa.²⁵³

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

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

²⁵³ L. 6.015/73, art. 21.

Subseção I

Das Certidões Imobiliárias na Capital, Via Telemática

163. Os pedidos de certidão de registros imobiliários da Comarca da Capital podem ser feitos a qualquer um dos dezoito Serviços de Registro de Imóveis, ainda que se refiram a imóveis localizados em circunscrições imobiliárias distintas.²⁵⁴

164. Poderão também os mencionados pedidos de certidão ser feitos, a critério do usuário, via telemática, mediante acesso à Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis.²⁵⁵

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

165. A retirada das certidões poderá ser feita no serviço imobiliário da Comarca da Capital mais conveniente ao usuário, a ser escolhido no momento do requerimento, adotando as serventias malote diário para troca de certidões.²⁵⁶

166. Ao prazo previsto no item 152, será acrescido um (1) dia para a circulação de malotes entre as serventias, postagem ou entrega pessoal.²⁵⁷

167. A contratação, desenvolvimento e implantação do sistema informatizado de requerimento e expedição de certidões, bem como troca de informações eletrônicas entre serventias, ficarão a cargo e sob responsabilidade da Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo (ARISP).²⁵⁸

SEÇÃO VII

DOS LOTEAMENTOS DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS

Subseção I

Disposições Gerais

168. O parcelamento do solo para fins urbanos será precedido de

²⁵⁴ Prov. CGJ 25/97.

²⁵⁵ Prov. CGJ 25/97.

²⁵⁶ Prov. CGJ 25/97.

²⁵⁷ Provs. CGJ 25/97 e 11/2013.

²⁵⁸ Prov. CGJ 25/97.

averbação de lei municipal que incluiu o imóvel parcelado em zona urbana, bem como da comprovação da ciência do INCRA.²⁵⁹

168.1. A ciência será comprovada pela apresentação da certidão do INCRA ou do comprovante de protocolo da certificação.

168.2. No caso de ser apresentado comprovante de protocolo de certificação, registrado o parcelamento do solo, o Oficial de Registro de Imóveis enviará ao INCRA certidão comprobatória do citado ato para conhecimento e respectivas providências.

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

- a) lei municipal que o inclua na zona urbana ou de expansão urbana do Município;²⁶⁰
- b) averbação de alteração de destinação do imóvel, de rural para urbano, com apresentação de certidão expedida pelo INCRA.²⁶¹

170. O registro especial, previsto no art. 18, da Lei nº 6.766/79, será dispensado nos seguintes casos:

- a) as divisões "inter vivos" celebradas anteriormente a 20 de dezembro de 1979;
- b) as divisões "inter vivos" extintivas de condomínios formados antes da vigência da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- c) as divisões 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.

NOTA – 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; ou, enfim, quando, por qualquer outra forma segura, esteja comprovada a anterioridade do contrato.

170.1. Nas divisões, em geral, o registro especial somente será dispensado se o número de imóveis originados não ultrapassar o número de condôminos aos quais forem atribuídos.

170.2. Os desmembramentos de terrenos situados em vias e

²⁵⁹ L. 6.766/79, art. 53.

²⁶⁰ L. 6.766/79, art. 3º, "caput".

²⁶¹ L. 6.766/79, art. 53 e Port. 17-B, do INCRA.

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.

170.3. Igualmente sujeitos ao mesmo registro especial estarão os desmembramentos de terrenos em que houver construção, ainda que comprovada por documento público adequado.

170.4. Nos desmembramentos, o oficial, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar a aplicação da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cuidará de examinar, com seu prudente critério e baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente na quantidade de lotes parcelados, se se trata ou não de hipótese de incidência do registro especial. Na dúvida, submeterá o caso à apreciação do Juiz Corregedor Permanente.

170.5. O registro especial será dispensado nas seguintes hipóteses:

- (1) não implicar transferência de área para o domínio público;⁴
- (2) 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 6.766/79;
- (3) resulte até 10 lotes;
- (4) 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;
- (5) Ressalva-se que não é o simples fato de existência de anterior desmembramento que impede novo parcelamento, havendo possibilidade de ser deferido esse novo desmembramento sucessivo, desde que se avalie o tempo decorrido entre eles se os requerentes e atuais proprietários não são os mesmos que promoveram o anterior parcelamento ou seja, se ingressaram na cadeia de domínio subsequente ao desmembramento originário sem qualquer participação no fracionamento anterior se não houve intenção de burla à lei, se houve esgotamento da área de origem, ou se o novo parcelamento originou lotes mínimos, que pela sua área, impossibilitam novo desdobro;
- (6) Na hipótese do desmembramento não preencher os itens acima, ou em caso de dúvida, o deferimento dependerá de apreciação da Corregedoria Permanente.

170.6. 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.²⁶²

170.7. Os loteamentos ou desmembramentos requeridos pela União,

²⁶² L. 6.015/73, art. 246, parágrafo único.

Estado, Municípios, CDHU, COAHBS e assemelhados 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, que forem incompatíveis com a natureza pública do empreendimento.²⁶³

171. 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 edifícios e do Estatuto da Terra. A vedação não se aplica à hipótese de sucessão *causa mortis*.²⁶⁴

171.1. Para comprovação de efetivação de parcelamento irregular, poderá o oficial valer-se de imagens obtidas por satélite ou aerofotogrametria.

Subseção II

Dos Conjuntos Habitacionais

172. Não se aplica o disposto no artigo 18, da Lei nº 6.766/79, 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.²⁶⁵

172.1. Entende-se como conjunto habitacional o empreendimento em que o parcelamento do imóvel urbano, com ou sem abertura de ruas, é feito para alienação de unidades habitacionais já edificadas pelo próprio empreendedor.²⁶⁶

172.2. Os empreendimentos promovidos por particulares, embora referentes a conjuntos habitacionais, subordinam-se ao art. 18, da Lei nº 6.766/79, ainda que financiados com recursos do Sistema Financeiro da Habitação.²⁶⁷

172.3. Entende-se por interesse público e segurança jurídica, para os fins do item 172, o atendimento aos requisitos básicos para assegurar, dentre outros, aspectos urbanísticos, ambientais, jurídicos, registrários e protetivos dos adquirentes.²⁶⁸

173. 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.²⁶⁹

173.1. Para essa averbação, o oficial exigirá o depósito dos seguintes documentos:²⁷⁰

²⁶³ Ap. CSM 570-0, de 25.11.81.

²⁶⁴ Proc. CG 59.044/81.

²⁶⁵ Proc. CG 55.239/80, Prov. CGJ 30/98, 18/2012 e 16/2013.

²⁶⁶ Prov. CGJ 18/2012 e 16/2013.

²⁶⁷ Prov. CGJ 18/2012 e 16/2013.

²⁶⁸ Prov. CGJ 30/98, 18/2012 e 16/2013.

²⁶⁹ Prov. CGJ 18/2012 e 16/2013.

²⁷⁰ Prov. CGJ 18/2012 e 16/2013.

- 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;²⁷¹
- 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;²⁷²
- c) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades de uso exclusivo que a elas corresponderão, se o caso;²⁷³
- d) quadro indicativo das áreas ocupadas pelas unidades, logradouros (se houver) e espaços livres;²⁷⁴
- e) comprovante da aprovação pelo Município e pelo GRAPROHAB, ou prova da dispensa de análise por este;²⁷⁵
- f) auto de conclusão, ou vistoria ("habite-se"), ou documento municipal equivalente relativo às construções existentes;²⁷⁶
- 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;²⁷⁷
- i) documento comprobatório de inexistência de débito para com a Previdência Social relativamente à obra, exceto no caso de declaração de preenchimento dos requisitos previstos nos arts. 322, XXV, e 370, III, da Instrução Normativa nº 971/09, da Receita Federal do Brasil;²⁷⁸
- j) contrato padrão, observado o disposto no art. 6º, parágrafos 3º e 4º, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.²⁷⁹

174. 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.²⁸⁰

175. Procedida a averbação do conjunto habitacional, o oficial de registro elaborará ficha auxiliar, que fará parte integrante da matrícula, da qual constarão todas as unidades, reservando-se espaço para anotação do número da matrícula a ser

²⁷¹ Prov. CGJ 18/83, 18/2012 e 16/2013.

²⁷² Prov. CGJ 18/83, 18/2012 e 16/2013.

²⁷³ Prov. CGJ 18/83, 18/2012 e 16/2013.

²⁷⁴ Prov. CGJ 18/83, 18/2012 e 16/2013.

²⁷⁵ Prov. CGJ 18/83, 18/2012 e 16/2013.

²⁷⁶ Prov. CGJ 18/83, 18/2012 e 16/2013.

²⁷⁷ Prov. CGJ 18/83, 18/2012 e 16/2013.

²⁷⁸ Prov. CGJ 16/2013.

²⁷⁹ Prov. CGJ 16/2013.

²⁸⁰ Prov. CGJ 18/2012 e 16/2013.

aberta, quando do primeiro ato de registro relativo a cada uma delas.²⁸¹

175.1. 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.²⁸²

Subseção III

Do Processo e Registro

176. Os requerimentos 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.²⁸³

176.1. Além da prenotação, serão certificados a expedição e publicação dos editais, a ocorrência ou não de impugnação, as comunicações à Prefeitura e o registro.

177. Quando, eventualmente, o loteamento abranger, vários imóveis do mesmo proprietário, com transcrições e matrículas diversas, é imprescindível que se proceda, previamente, à sua unificação.²⁸⁴

177.1. 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.

178. 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.

179. 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.

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

²⁸¹ Prov. CGJ 18/2012 e 16/2013.

²⁸² Prov. CGJ 16/2013.

²⁸³ L. 6.766/79, art. 18.

²⁸⁴ L. 6.015/73, art. 235.

reprográficas, desde que autenticadas.

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

181. 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.²⁸⁵

181.1. Tratando-se de pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se aos representantes legais da loteadora.²⁸⁶

181.2. 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.²⁸⁷

182. 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.

183. A certidão esclarecedora poderá ser substituída por cópias autenticadas das partes mais importantes do processo ou por print do andamento da ação, quando o tribunal correspondente fornecer esta informação por meio eletrônico, devendo sua autenticidade ser confirmada pelo oficial ou seu proposto autorizado.

184. 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).

185. É indispensável, para o registro de loteamento ou desmembramento de áreas localizadas em municípios integrantes da região metropolitana, ou nas hipóteses previstas no artigo 13 da Lei nº 6.766/79, a anuência do órgão estadual competente.²⁸⁸

186. Para o registro dos loteamentos e de desmembramentos sujeitos ao art. 18, da Lei nº 6.766/1994, o oficial exigirá comprovante da aprovação pelo GRAPROHAB, ou prova da dispensa de análise por este.

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

²⁸⁵ L. 6.766/79, art. 18, § 1º e Prov. CGJ 3/97.

²⁸⁶ Prov. CGJ 11/98.

²⁸⁷ Prov. CGJ 11/98.

²⁸⁸ Com. CGJ, DOJ de 8-2-80; Res. SNM 13/80, Rec. CG, DOJ de 11-6-84; D. 19.191/82 e Prov. CGJ 16/84.

187. Sempre que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas com o cronograma de execução das obras de infraestrutura,²⁸⁹ 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.

187.1. 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.²⁹⁰

188. O contrato-padrão não poderá conter cláusulas que contrariem as disposições previstas nos arts. 26, 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).

189. Tratando-se de loteamento urbano, o edital será publicado apenas no jornal local, ou, não havendo, em jornal da região. Se o jornal local não for diário, a publicação nele será feita em 3 (três) dias consecutivos de circulação. Na Capital, a publicação se fará, também, no Diário Oficial.²⁹¹

190. Nos loteamentos rurais, a publicação do edital será feita no Diário Oficial, mesmo para aqueles situados fora da Capital.²⁹²

191. Todas as restrições presentes no loteamento, impostas pelo loteador ou pelo Poder Público serão mencionadas no registro do loteamento. Não caberá ao oficial, porém, fiscalizar sua observância.

192. 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.²⁹³

192.1. Tratando-se de providência dispensável e, portanto, facultativa, efetuada segundo o interesse ou a conveniência dos serviços, jamais poderá implicar em ônus ou despesas para os interessados.

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

193. 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

²⁸⁹ L. 6.766/79, art. 18, V.

²⁹⁰ L. 6.766/79, art. 38, § 2º.

²⁹¹ L. 6.766/79, art. 19, § 3º.

²⁹² DL 58/37, art. 2º.

²⁹³ L. 6.766/79, art. 22.

registro especial, obedecidas as formalidades legais.²⁹⁴

194. 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.

194.1. Em ficha auxiliar, não integrante da matrícula, será feito o controle de disponibilidade, com simples anotação do número da matrícula aberta para cada lote.

195. Para o registro da cessão de compromisso de compra e venda, desde que formalizado o trespasse no verso das vias em poder das partes,²⁹⁵ o oficial, examinando a documentação e achando-a em ordem, praticará os atos que lhe competir,²⁹⁶ arquivando uma via do título. Se a documentação for microfilmada, poderá ser devolvida, com a anotação do número do microfilme.

196. O cancelamento do registro de loteamentos urbanos sempre dependerá de despacho judicial.²⁹⁷

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

Subseção IV

Das Intimações e do Cancelamento

198. 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.

198.1. 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.

198.2. Serão recusados requerimentos de intimação que contenham exigências ilegais ou com verbas não previstas no contrato.

199. 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.²⁹⁸

²⁹⁴ L. 6.766/79, art. 18.

²⁹⁵ L. 6.766/79, art. 31.

²⁹⁶ L. 6.015/73, arts. 167, I, 20 ou 167, II, 3.

²⁹⁷ L. 6.766/79, art. 23 e §§.

²⁹⁸ L. 6.766/79, art. 49.

199.1. 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.

199.2. 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.

200. 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.²⁹⁹

200.1. Tratando-se de loteamento rural, o edital será publicado na forma do regulamento do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.³⁰⁰

200.2. Do edital, individual ou coletivo, deverão constar além dos elementos especificados no item 181.1, 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.

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

200.4. O cancelamento só se fará, mediante requerimento do loteador, se o compromissário comprador, ou cessionário, não efetuar o pagamento até 30 (trinta) dias depois do aperfeiçoamento da intimação.³⁰¹

200.5. 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.

201. 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 inocorrência de pagamento dos valores reclamados.

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

²⁹⁹ L. 6.766/79, arts. 48, 49, §§ 1º e 2º e 19 e §§ 1º e 3º.

³⁰⁰ D. 3.079/38, art. 14, § 3º.

³⁰¹ L. 6.766/79, art. 32 e § 3º.

devolução.³⁰²

202. 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.³⁰³

203. 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.

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

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

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

206. 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.

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

207.1. Os juros e a correção monetária só têm incidência na hipótese do depósito efetuado na forma do § 2º, do art. 35, em conta judicial no Banco do Brasil em nome do credor, que só será movimentada com autorização do Juiz.

207.2. Para cada depositante será aberta conta distinta.

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

Subseção V

Dos Depósitos nos Loteamentos Urbanos Irregulares

209. O depósito previsto no § 1º, do art. 38, da Lei nº 6.766, de 19 de

³⁰² L. 6.015/73, art. 198.

³⁰³ L. 6.766/79, art. 32, § 1º.

dezembro de 1979, só será admitido quando o parcelamento não tiver sido registrado ou regularmente executado pelo loteador.

209.1. 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.

210. 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.

210.1. Os depósitos poderão ser feitos independentemente de pagamento de juros ou quaisquer acréscimos, mesmo que relativamente a prestações em atraso.

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

211. 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.

211.1. 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 VIII

DAS INCORPORAÇÕES

Subseção I

Das Disposições Gerais

212. Os requerimentos de registro de incorporação devem ser autuados em processos que terão suas folhas numeradas e rubricadas, figurando os documentos pertinentes na ordem estabelecida na lei.³⁰⁴

212.1. Para o registro de incorporação imobiliária deve ser exigido o projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes, dispensada a apresentação do alvará de execução

³⁰⁴ L. 4.591/64, art. 32.

da obra.

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

213. Quando o incorporador 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, para aferição dos poderes outorgados ao procurador

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

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

215. As certidões dos distribuidores cíveis e criminais, inclusive da Justiça Federal, as negativas de impostos e as de protestos devem referir-se aos alienantes do terreno (atuais proprietários e compromissários compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador.³⁰⁵

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

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

215.3. 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.

215.4. A certidão esclarecedora poderá ser substituída por cópias autenticadas do processo ou por *print* do andamento da ação.

215.5. Tratando-se de empresa de capital aberto, as certidões esclarecedoras poderão ser substituídas pela apresentação do Formulário de Referência, previsto na Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, então a critério do Oficial, no exercício da qualificação registral que lhe foi confiada.³⁰⁶

215.6. Todas as certidões deverão ser extraídas na Comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliadas as pessoas supra mencionadas, ou se for pessoa jurídica, apenas na comarca da sua sede, exigindo-se que não tenham sido expedidas há mais de 6 (seis) meses.³⁰⁷

216. Deve ser exigido, das empresas em geral, documento comprobatório

³⁰⁵ L. 4.591/64, art. 32, "b".

³⁰⁶ Art. 18, § 2.º, da Lei nº 6.766/1979.

³⁰⁷ Proc. CG 84.192/88.

de inexistência de débito para com a Previdência Social, por ocasião do requerimento de registro de incorporações.³⁰⁸

217. O incorporador, particular, construtor ou empresa de comercialização de imóveis, não vinculados à Previdência Social, deverão apresentar, apenas em relação ao imóvel, o documento de inexistência de débito concernente aos responsáveis pela execução das obras, por ocasião da averbação da construção do prédio ou unidade imobiliária.³⁰⁹

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

218. Será sempre indispensável a correspondência da descrição e da área do imóvel no memorial de incorporação com as que constarem da transcrição ou da matrícula respectiva, exigindo-se, caso contrário, prévia retificação.

219. Não poderá o cartório registrar pedido de incorporação sem que o apresentante exiba planta ou croqui dos espaços destinados à guarda de veículos.³¹⁰

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

219.2. 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.

220. O atestado de idoneidade financeira deverá, preferencialmente, obedecer ao modelo aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça, sendo obrigatório, ao menos, constar o nome ou razão social e o número do CPF ou CNPJ do incorporador, a identificação do imóvel, o nome do empreendimento.³¹¹

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

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

222.1. No caso de um conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º da Lei nº 4.591/64, sob implantação desdobrada de sua incorporação, como admitido pelo art. 6º da Lei nº 4.864/65, a serem efetivadas todas as suas fases dentro do prazo de validade

³⁰⁸ L. 4.591/64, art. 32, "f" e DL 1.958/82, art. 2º, § 3º.

³⁰⁹ DL 1.958/82, art. 2º, II e § 2º; DL 2.038/83, art. 1º e Prov. CGJ 18/83.

³¹⁰ L. 4.591/64, art. 32, "p" e L. 4.864/65.

³¹¹ L. 4.591/64, art. 32, "o".

do alvará, o incorporador deverá indicar as edificações objetivadas em cada uma de suas fases, a subordinação ou não de cada uma delas ao prazo de carência, devendo constar da minuta da futura convenção de condomínio, enquanto não concluídas todas as edificações, disposições próprias que: (a) 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; (b) indiquem as prerrogativas, os direitos e obrigações do incorporador em relação às fases da incorporação por concluir; e (c) os efeitos da caducidade do alvará de construção em relação às edificações não construídas.

222.2. Nas incorporações de condomínio de lotes, a que se refere o art. 3º, do Decreto-lei 271, de 28 de fevereiro de 1967, a execução das obras de infraestrutura equipara-se à construção da edificação, para fins de instituição e especificação do condomínio.

223. Para fins do artigo 33 da Lei nº 4.591/64, 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 se, decorrido o prazo de validade do alvará de aprovação ou de execução da obra, nenhuma das outras primeiras hipóteses tenha ocorrido ou a obra não tenha sido iniciada.

223.1. A informação da concretização poderá ocorrer a qualquer tempo, ainda que decorridos os 180 (cento e oitenta) dias previstos no artigo, desde que autêntica e comprovada.

223.2. A averbação de constituição do patrimônio de afetação poderá ser promovida, a requerimento do incorporador, a qualquer momento, antes do registro da instituição de condomínio, independentemente da anuência de eventuais adquirentes ou da prévia estipulação no memorial de incorporação imobiliária.

224. A instituição e especificação de condomínio serão registradas mediante a apresentação do respectivo instrumento público ou particular, que caracterize e identifique as unidades autônomas, ainda que implique atribuição de unidades aos condôminos, acompanhado do projeto aprovado e do "habite-se".

224.1. Para averbação da construção e registro de instituição cujo plano inicial não tenha sido modificado, será suficiente requerimento que enumere as unidades, com remissão à documentação arquivada com o registro da incorporação, acompanhado de certificado de conclusão da edificação e desnecessária anuência dos condôminos.³¹²

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

224.3. Quando do registro da incorporação ou instituição, deve ser exigida, também, prova de aprovação pelo GRAPOHAB, desde que o condomínio especial se enquadre em qualquer um dos seguintes requisitos (Decreto Estadual nº 52.053/2007 – art. 5º,

³¹² Proc. CG 71.669/84.

inciso IV).³¹³

- a) condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m²;³¹⁴
- b) condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00m², que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;³¹⁵
- c) condomínios horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais) localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m².³¹⁶

225. Recomenda-se a elaboração de uma ficha auxiliar de controle de disponibilidade, na qual constarão, em ordem numérica e verticalmente, as unidades autônomas, a exemplo do estabelecido para os loteamentos (item 176.1).

226. Antes de averbada a construção e registrada a instituição do condomínio, será irregular a abertura de matrículas para o registro de atos relativos a futuras unidades autônomas.³¹⁷

226.1. Independentemente da ficha auxiliar a que se refere o item 225, 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.³¹⁸

226.2. Nessas fichas, que receberão numeração idêntica à da matrícula que integram, seguida de dígito correspondente ao número da unidade respectiva (Ex.: Apartamento: M.17.032/A.1; Conjunto: M.17.032/C.3; Sala: M.17.032/S.5; Loja: M.17.032/L.7; Box: M.17.032/B.11; Garagem: M.17.032/G.15, etc.), serão descritas as unidades, com nota expressa de estarem em construção, lançando-se, em seguida, os atos de registro pertinentes (modelo padronizado).³¹⁹

226.3. A numeração das fichas acima referidas será lançada marginalmente, em seu lado esquerdo, nada se inserindo no campo destinado ao número da matrícula.³²⁰

226.4. Eventuais ônus existentes na matrícula em que registrada a incorporação serão, por cautela e mediante averbação, transportados para cada uma das fichas complementares.³²¹

227. Uma vez averbada a construção e efetuado o registro da instituição e especificação do condomínio, proceder-se-á à averbação desse fato em cada ficha

³¹³ Prov. CGJ 35/2012.

³¹⁴ Prov. CGJ 35/2012.

³¹⁵ Prov. CGJ 35/2012.

³¹⁶ Prov. CGJ 35/2012.

³¹⁷ Ap. CSM 286.693, de 17.12.79; 1.176-0, de 28.6.82; 2.145-0, de 4.4.83 e 1.846-0, de 19.4.83.

³¹⁸ Prov. CGJ 28/83.

³¹⁹ Prov. CGJ 28/83.

³²⁰ Prov. CGJ 28/83.

³²¹ Prov. CGJ 28/83.

complementar, com a nota expressa de sua conseqüente transformação em nova matrícula e de que esta se refere a unidade autônoma já construída, lançando-se, então, no campo próprio, o número que vier a ser assim obtido (modelo padronizado).³²²

227.1. Antes de operada a transformação em nova matrícula, quaisquer certidões fornecidas em relação à unidade em construção deverão incluir, necessariamente, a da própria matrícula em que registrada a incorporação.³²³

228. Para os cartórios que, na forma da determinação emergente do item 226, já adotem a prática rigorosa de registrar todos os atos relativos a futuras unidades autônomas na própria matrícula em que registrada a incorporação, será facultativa a adoção do sistema estabelecido nos itens 226.1 a 226.4, 227 e 227.1.³²⁴

229. O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como condomínio de lotes, multipropriedade imobiliária, cemitérios e clubes de campo.

229.1. Na hipótese de multipropriedade (time sharing) serão abertas as matrículas de cada uma das unidades autônomas e nelas lançados os nomes dos seus respectivos titulares de domínio, com a discriminação da respectiva parte ideal em função do tempo.

SEÇÃO IX ³²⁵

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

Subseção I

Das Disposições Gerais

230. A alienação fiduciária, regulada pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações, é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência da propriedade resolúvel de coisa imóvel ao credor, ou fiduciário, que pode ser contratada por qualquer pessoa, física ou jurídica, e não é privativa das entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

231. A alienação fiduciária será constituída mediante registro do contrato na matrícula do imóvel.³²⁶

232. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento

³²² Prov. CGJ 28/83.

³²³ Prov. CGJ 28/83.

³²⁴ Prov. CGJ 10/84.

³²⁵ Prov. CGJ 11/2013.

³²⁶ CC, Art. 1.420, § 1º e Art. 1.361, § 3º; L. 6.015/1973, I, 29.

da posse da coisa imóvel, tornando-se o fiduciante, possuidor direto, e o fiduciário, possuidor indireto.

233. O imóvel enfiteutico pode ser objeto de alienação fiduciária, sem necessidade de anuência do senhorio e do pagamento do laudêmio, uma vez que a transmissão se faz em caráter apenas fiduciário, com escopo de garantia.

234. O pagamento do laudêmio será exigível quando houver a consolidação do domínio útil em favor do credor fiduciário.

235. Os atos e contratos referidos na Lei nº 9.514/1997, ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.

235.1. As entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação estão dispensadas do reconhecimento de firma.

236. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário deverá conter os requisitos previstos no artigo 24, da Lei nº 9.514/97:

- I – o valor do principal da dívida;
- II – o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;
- III – a taxa de juros e os encargos incidentes;
- IV – 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;
- V – a cláusula que assegura ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;
- VI – a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
- VII – a cláusula que dispõe sobre os procedimentos do eventual leilão do imóvel alienado fiduciariamente;
- VIII – o prazo de carência a ser observado antes que seja expedida intimação para purgação de mora ao devedor, ou fiduciante, inadimplente.

237. O termo de quitação emitido pelo credor fiduciário é o título hábil para averbar a reversão da propriedade plena para o nome do devedor fiduciante, mediante cancelamento do registro da propriedade fiduciária, só substituível por quitação constante de escritura pública, ou de instrumento particular com força de escritura pública, ou por sentença judicial, transitada em julgado.

238. O devedor fiduciante, com anuência expressa do credor fiduciário, poderá transmitir seu direito real de aquisição sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o cessionário adquirente as respectivas obrigações, na condição de novo devedor fiduciante.

239. O título que instrumenta a transferência de direitos e obrigações deverá ingressar para ato de averbação na matrícula do imóvel, cabendo ao Oficial observar a regularidade do recolhimento do imposto de transmissão.

240. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência ao cessionário de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia e independe de anuência do devedor fiduciante.

240.1. Havendo cessão da posição do credor fiduciário, indispensável prévia averbação dessa circunstância 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.

240.2. Nos casos de transferência de financiamento para outra instituição financeira, com 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 tal condição, a averbação será realizada em ato único, mediante apresentação conjunta do instrumento firmado pelo mutuário com o novo credor e documento de quitação do anterior, dispensada a assinatura do mutuário neste último.

241. Dispensável a averbação da cessão de que trata o subitem anterior no caso de crédito negociado no mercado secundário de créditos imobiliários, representado por Cédula de Crédito Imobiliário sob a forma escritural, hipótese em que o credor será o indicado pela entidade custodiante mencionada na cédula.

Subseção II

Das Intimações e da Consolidação da Propriedade Fiduciária

242. Do requerimento do credor fiduciário dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis devem constar as seguintes informações:

- a) número do CPF e nome do devedor fiduciante (e de seu cônjuge, se for casado em regime de bens que exija a intimação), dispensada a indicação de outros dados qualificativos;
- b) endereço residencial atual, e anterior, se houver;
- c) endereço comercial, se houver;
- d) declaração de que decorreu o prazo de carência estipulado no contrato;
- e) demonstrativo do débito e projeção de valores para pagamento da dívida, ou do valor total a ser pago pelo fiduciante por períodos de vencimento;
- f) número do CPF e nome do credor fiduciário, dispensada a indicação de outros dados qualificativos;
- g) comprovante de representação legal do credor fiduciário pelo signatário do requerimento, quando for o caso.

242.1. No demonstrativo do débito ou na projeção da dívida, é vedada a inclusão de valores que correspondam ao vencimento antecipado da obrigação.

242.2. Não cabe ao Oficial do Registro de Imóveis examinar a regularidade do cálculo, salvo a hipótese do subitem anterior.

243. O requerimento poderá ser apresentado em uma única via, dispensado o reconhecimento de firma quando se tratar de entidade vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação.

244. Prenotado e encontrando-se em ordem, o requerimento deverá ser autuado com as peças que o acompanharam, formando um processo para cada execução extrajudicial.

245. Poderá ser exigido, no ato do requerimento, depósito prévio dos emolumentos e demais despesas estabelecidas em lei, importância que deverá ser reembolsada ao apresentante, por ocasião da prestação de contas, quando ressarcidas pelo devedor fiduciante.

245.1. As despesas deverão ser cotadas, de forma discriminada.

246. O requerimento de intimação deverá ser lançado no controle geral de títulos contraditórios, a fim de que, em caso de expedição de certidão da matrícula, seja consignada a existência da prenotação do requerimento.

246.1. O prazo de vigência da prenotação ficará prorrogado até a finalização do procedimento.

247. Incumbirá ao Oficial verificar a regularidade da representação e, especialmente, se quem requer a intimação tem poderes para tanto.

248. Deverá o Oficial de Registro de Imóveis expedir intimação a ser cumprida em cada um dos endereços fornecidos pelo credor fiduciário, da qual constarão:

- a) os dados relativos ao imóvel e ao contrato de alienação fiduciária;
- b) 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 da dívida, em valores atualizados, para purgação da mora;
- c) a indicação dos valores correspondentes às despesas de cobrança e de intimação;
- d) a informação de que o pagamento poderá ser efetuado no Cartório de Registro de Imóveis, consignando-se o seu endereço, dias e horários de funcionamento, ou por boleto bancário, que acompanhará a intimação ou poderá ser retirado na serventia;
- e) a advertência de que o pagamento do débito deverá ser feito no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contado da data do recebimento da intimação;
- f) a advertência de que o não pagamento garante o direito de consolidação da propriedade plena do imóvel em favor do credor fiduciário, nos termos do § 7º, do art. 26, da Lei nº 9.514/97.

249. A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ao seu

representante legal ou ao seu procurador, e poderá ser promovida por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, mediante solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, ou ainda, pelo correio, com Aviso de Recebimento (AR), salvo regra previamente estabelecida no contrato de financiamento.

250. 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 (AR), e do serviço denominado “mão própria” (MP), a fim de que a correspondência seja entregue, exclusivamente, ao destinatário.

251. Ocorrendo o comparecimento espontâneo do devedor em cartório, 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 despesas postais ou com diligências. Ocorrendo o pronto pagamento, ficarão excluídos, também, os emolumentos relativos à intimação.

252. Cuidando-se de vários devedores, ou cessionários, inclusive cônjuges, necessária a promoção da intimação individual e pessoal de todos eles.

252.1. Na hipótese de falecimento do devedor, a intimação será feita ao inventariante, devendo ser apresentadas cópias autênticas da certidão de óbito e do termo de compromisso de inventariante, ou certidão passada pelo ofício judicial ou tabelião de notas.

252.1.1. Não tendo havido abertura de inventário, serão intimados todos os herdeiros e legatários do devedor, os quais serão indicados pelo credor-fiduciário. Neste caso, serão apresentadas cópias autênticas da certidão de óbito e do testamento, quando houver, ou declaração de inexistência de testamento, emitida pelo Registro Central de Testamentos On-Line – RCTO.

252.2. As intimações de pessoas jurídicas serão feitas aos seus representantes legais, indicados pelo credor-fiduciário.

252.3. Quando o devedor não for encontrado nos endereços indicados pelo credor, tentativa de intimação deverá ser feita no endereço do imóvel dado em garantia.

253. Quando o devedor, seu representante legal, ou procurador se encontrar em local incerto ou não sabido, o Oficial incumbido da intimação certificará o fato, e o Oficial do Registro de Imóveis promoverá intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

254. Purgada a mora perante o Registro de Imóveis, o Oficial entregará recibo ao devedor e, nos 3 (três) dias seguintes, comunicará esse fato ao credor fiduciário para recebimento na serventia das importâncias recebidas, ou procederá à transferência diretamente ao fiduciário.

255. 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.

256. A consolidação da plena propriedade será feita à vista da prova do

pagamento do imposto de transmissão “inter vivos” e, se for o caso, do laudêmio. Para tais fins, será considerado o preço ou valor econômico declarado pelas partes ou o valor tributário do imóvel, independentemente do valor remanescente da dívida.

256.1. Decorrido o prazo de 120 (centro e vinte) dias sem as providências elencadas no item anterior, os autos serão arquivados. Ultrapassado esse prazo, a consolidação da propriedade fiduciária exigirá novo procedimento de execução extrajudicial.

257. O fiduciante pode, com anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensada a realização do leilão.

258. 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 a forma pública ou particular.

259. Uma vez consolidada a propriedade em nome do fiduciário, este deverá promover a realização de leilão público para venda do imóvel, nos 30 (trinta) dias subsequentes, contados da data da averbação da consolidação da propriedade, não cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis o controle desse prazo.

259.1. Havendo lance vencedor, a transmissão do imóvel ao licitante será feita por meio de registro de contrato de compra e venda, por instrumento público ou particular, no qual deverá figurar, de um lado, como vendedor, o antigo credor fiduciário e, de outro, como comprador, o licitante vencedor.

260. A averbação dos leilões negativos será feita a requerimento do credor fiduciário ou de pessoa interessada, instruído com cópias autênticas das publicações dos leilões e dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial.

261. Na contagem dos prazos do contrato de alienação fiduciária, exclui-se o dia do começo e inclui-se o dia do vencimento. Encerrando-se o prazo regulamentar em sábado, domingo ou feriado, prorroga-se para o primeiro dia útil subsequente.

262. Os procedimentos previstos nesta subseção poderão ser feitos sob a forma eletrônica, por meio da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis (Central Registradores de Imóveis), cumpridos os requisitos previstos nestas normas para o acesso de títulos ao Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo).

Subseção III

Da Cédula de Crédito Imobiliário

263. A Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) é emitida para representar crédito imobiliário decorrente de financiamento ou de outro contrato imobiliário.

263.1. 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.

263.2. As CCIs fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que representam.

263.3. 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.

264. 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.

264.1. Quando a CCI for apresentada isolada e posteriormente, os emolumentos devidos pela averbação de sua emissão serão cobrados como averbação sem valor declarado.

265. A CCI deverá conter:

- I – a denominação “Cédula de Crédito Imobiliário”, quando emitida cartularmente;
- II – o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;
- III – a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da matrícula e do registro da constituição da garantia, se for o caso;
- IV – a modalidade da garantia, se for o caso;
- V – o número e a série da cédula;
- VI – o valor do crédito que representa;
- VII – a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;
- VIII – o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;
- IX – o local e a data da emissão;
- X – a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;
- XI – a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis, no caso de contar com garantia real; e
- XII – cláusula à ordem, se endossável.

266. A emissão e a negociação de CCI independem de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

266.1. A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, que se sub-roga em todos os direitos representados pela cédula, ficando o

cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

267. 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 de 2 de agosto de 2004 não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

267.1. 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..

268. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 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.

269. O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei nº 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante.

270. 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.

271. Os emolumentos devidos para o cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais serão cobrados como ato único.

272. 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.

SEÇÃO X

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA³²⁷

Subseção I

Das disposições gerais

273. A presente seção destina-se a viabilizar o registro da regularização

³²⁷ Provs. CGJ 18/2012 e CGJ 21/2013.

fundiária de assentamentos consolidados sobre imóveis urbanos por destinação ainda que cadastrados como rural e a 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.

273.1. O registro do projeto de regularização independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural junto ao INCRA e de inclusão no perímetro urbano.

273.2. Uma vez registrado o projeto de regularização de gleba cadastrada como rural, o Oficial de Registro de Imóveis comunicará ao INCRA, para que este órgão possa cancelar total ou parcialmente o certificado de cadastro de imóvel rural e à Receita Federal do Brasil, quanto ao Imposto Territorial Rural, enviando certidão da matrícula do parcelamento regularizado.

273.3. Os procedimentos de regularização fundiária são processados no Registro de Imóveis, independentemente de manifestação judicial, exceto nos casos previstos nos itens 285.6 a 285.8, desta seção.

273.4. O procedimento de regularização fundiária iniciado antes da vigência do Provimento CG 18/2012 e ainda em trâmite perante a Corregedoria Permanente será, mediante anuência do seu agente promotor, encaminhado ao Registro de Imóveis para continuidade na forma do item 273.3.

273.5. A regularização de imóveis em áreas ambientalmente protegidas deverá observar os dispositivos previstos em legislação cabível, especialmente o disposto no art. 54, parágrafos 1º e 3º, da Lei nº 11.977/09, e nos artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651/12.

274. Considera-se situação consolidada aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras circunstâncias peculiares, indiquem a irreversibilidade da posse que induza ao domínio, sob exclusiva responsabilidade do Município.

275. A regularização fundiária de interesse social caracteriza-se na presença dos seguintes requisitos:

- a) em terras particulares, quando haja ocupação, titulada ou não, predominantemente de população de baixa renda e para fins residenciais, de forma mansa e pacífica, por pelo menos 5 anos; ou
- b) em imóveis situados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou de outra forma definido pelo Município como de interesse social ou em terras públicas declaradas de interesse social para implantação de projetos de regularização fundiária pela União, Estado ou Município, dispensada averbação específica para tais fins.

276. O procedimento de registro do projeto de regularização fundiária de interesse social ou específico é uno e deve observar o disposto na Lei nº 11.977/09, no Capítulo XII, do Título V, da Lei nº 6.015/73, e nas normas técnicas desta Seção, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis a realização do controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações dos órgãos competentes.

277. Não será exigido reconhecimento de firma nos requerimentos, projetos de regularização fundiária, termos e contratos apresentados pela União, Estado e Municípios e demais entes da Administração Indireta.

278. O registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária importará na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver, e para cada uma das parcelas resultantes do projeto, inclusive dos bens públicos.

279. Havendo frações ideais registradas não especializadas no projeto de regularização, as novas matrículas dos lotes serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelo titular da fração ideal ou seus legítimos sucessores, dispensada a outorga de escritura de rerratificação para indicação da quadra e lote respectivos.

280. Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária, devendo averbá-lo anteriormente ao registro do projeto, dispensando-se requerimento e procedimento autônomos de retificação e notificação de confrontantes.

280.1. Havendo dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial de registro de imóveis abrirá nova matrícula para área destacada, averbando referido destaque na matrícula matriz.

280.2. A precariedade da descrição tabular não é elemento suficiente para que o Oficial de Registro de Imóveis notifique os confrontantes, salvo se ficar demonstrado que algum deles foi, em tese, atingido ou que a área do projeto de regularização é superior a área do imóvel.

281. Na hipótese da regularização fundiária implementada por etapas ou trechos, o registro será feito com base em planta e memorial descritivo referentes à área parcelada, averbando-se o destaque na matrícula da área total.

Subseção II

Do procedimento geral do registro do projeto de regularização fundiária

282. O requerimento de registro do projeto de regularização fundiária deverá ser apresentado diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis, acompanhado de apenas uma via dos seguintes documentos:

- a) planta do parcelamento assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), devidamente aprovada pelo Município, contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com

- destinação específica, dispensada a ART ou RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;
- b) quadro indicativo das áreas ocupadas pelos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, caso tais dados não constem da planta referida na alínea "a";
 - c) memorial descritivo da gleba, da área parcelada, dos lotes, dos bens públicos e das demais áreas, dispensado o da gleba total no caso do item 281;
 - d) certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel;
 - e) instrumento de instituição, especificação e convenção de condomínio, se for o caso; e
 - f) auto de regularização municipal ou documento equivalente.

282.1. As 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 deverão apresentar certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

282.2. O requerimento inicial apresentado pelo agente promotor da regularização fundiária, desde que suficientemente compreensível, legítima e autoriza o Oficial de Registro de Imóveis a praticar todos os atos subsequentes e necessários à regularização pretendida.

282.3. O loteador é legitimado a requerer a regularização do assentamento ilegal de sua autoria, fazendo uso dos permissivos da Lei nº 11.977/2009 e desta Seção técnica.

282.4. O Município poderá indicar os respectivos lotes correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, dispensando-se o procedimento previsto no item 293 e seguintes para a especialização das áreas registradas em comum.

283. A aprovação municipal corresponderá ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária, bem como ao licenciamento ambiental, se o Município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado.

283.1. Presume-se capacitado o órgão Municipal que emitir o licenciamento ambiental, ficando dispensado o Oficial do Registro de Imóveis de verificar a composição de seu conselho de meio ambiente e a capacitação do órgão ambiental municipal.

283.2. Não sendo apresentado o licenciamento ambiental pelo Município, será exigida a Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental (DCUA) emitida pelo Estado, por meio do Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal (Decreto Estadual nº 52.052, de 13 de agosto de 2007).

283.3. Não havendo convênio entre o Município e o Estado para estabelecer o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal, será exigida licença expedida pela CETESB para os casos previstos em lei.

284. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal competente, considerando-se atendidas com a emissão do respectivo auto de regularização ou documento equivalente.

285. Prenotado o requerimento e os documentos que o instruem, o Oficial de Registro o autuará e efetuará as buscas em seus assentos.

285.1. Constatada expansão do parcelamento para além da área descrita na matrícula ou transcrição, o oficial de registro de imóveis aproveitará o procedimento em curso para notificar o confrontante em tese atingido e proceder à retificação do registro.

285.2. O confrontante será notificado para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 15 (quinze) dias. A notificação será pessoal, preferencialmente pelo correio com aviso de recebimento, ou pelo oficial do registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

285.3. A notificação será dirigida ao endereço do notificando constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente. Não sendo encontrado, estando em lugar incerto e não sabido, ou se recusando recebê-la, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação mediante edital, com o mesmo prazo fixado no item anterior, publicado uma vez em jornal de circulação local e afixado na Unidade de Registro de Imóveis.

285.4. Findo o prazo sem impugnação, o oficial praticará os atos cabíveis, como o registro do parcelamento do solo ou da instituição e especificação de condomínio e a respectiva convenção, com a subsequente abertura das matrículas das unidades imobiliárias e registro da atribuição de unidades nas matrículas correspondentes.

285.5. Se houver impugnação, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a documentação técnica para que se manifestem no prazo de 10 (dez) dias. Se as partes não formalizarem transação para solucioná-la, o oficial de registro de imóveis designará audiência de conciliação no prazo de 15 (quinze) dias.

285.6. Infrutífera a conciliação, procederá o oficial da seguinte forma:

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 dará seguimento ao procedimento caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias. 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 e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares, ao Juiz Corregedor Permanente da circunscrição em que situado o imóvel; ou

II – se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente no

prazo de 10 (dez) dias, encaminhará os autos ao Juiz Corregedor Permanente da circunscrição em que situado o imóvel.

285.7. 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; e a que o oficial de registro de imóveis, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade, assim reputar.

285.8. Em qualquer das hipóteses previstas no item 285.6, os autos serão encaminhados ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, ouvido o Ministério Público, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao oficial de registro de imóveis para as providências que indicar, isto é, extinção ou continuidade do procedimento, no todo ou em parte.

286. Quando a área objeto da regularização atingir dois ou mais imóveis, total ou parcialmente, ainda que de proprietários distintos, o oficial de registro de imóveis procederá à unificação das áreas respectivas, mediante fusão de todas as matrículas ou averbação dos destaques nas matrículas ou transcrições originárias e abertura de nova matrícula para a área resultante, efetivando-se, a seguir, o registro do projeto de regularização.

286.1. Também será possível a unificação quando dois ou mais imóveis contíguos forem objeto de imissão provisória na posse registrada em nome do poder público expropriante, diretamente ou por entidade delegada, podendo a unificação abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse.

286.2. A existência de registros de direitos reais ou constrições judiciais, inclusive as averbações de bloqueios e indisponibilidades, sobre os imóveis não obstará a unificação das áreas e o registro do projeto de regularização fundiária.

286.3. Ocorrendo unificação de imóveis de proprietários distintos, o oficial do registro de imóveis, logo após a abertura da matrícula, averbará as parcelas correspondentes aos titulares de domínio ou procederá de conformidade com o previsto no item 297.7, III, juntamente com os ônus e constrições judiciais, legais ou convencionais que sobre elas existirem, independentemente de prévia anuência do beneficiário, do credor, do exequente ou de manifestação judicial.

287. Registrado o projeto de regularização fundiária, os compradores, compromissários ou cessionários poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento ao oficial do registro de imóveis competente.

287.1. Os compromissos de compra e venda, as cessões e as

promessas de cessão valerão como título hábil para transmissão da propriedade, quando acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente e serão registrados nas matrículas das correspondentes unidades imobiliárias resultantes da regularização fundiária.

287.2. O registro de transmissão da propriedade poderá ser obtido, ainda, mediante a comprovação idônea, perante o oficial do registro de imóveis, da existência de pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de lote ou outro documento do qual constem a manifestação da vontade das partes, a indicação da fração ideal, lote ou unidade, o preço e o modo de pagamento, e a promessa de contratar.

287.3. 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.

287.4. Equivale à prova de quitação a certidão emitida após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação pelo Distribuidor Cível da Comarca de localização do imóvel e a da comarca do domicílio do adquirente, se diversa (CC, art. 206, § 5º, I), que explicita a inexistência de ação judicial que verse sobre a posse ou a propriedade do imóvel contra o adquirente ou seus cessionários.

287.5. Nos instrumentos referidos nos itens 287 a 287.2 ficam dispensadas testemunhas instrumentárias.

288. Quando constar do título que o parcelador foi representado por procurador, deverá ser apresentada a respectiva prova da regularidade de sua representação na data do contrato.

288.1. Derivando a titularidade atual de uma sucessão de transferências informais, o interessado deverá apresentar cópias simples de todos os títulos ou documentos anteriores, formando a cadeia possessória, e a certidão prevista no item 287.4 de cada uma dos adquirentes anteriores.

288.2. No caso do item anterior, o Oficial de Registro de Imóveis realizará o registro do último título, fazendo menção às transferências intermediárias em seu conteúdo, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio, devidos pela última transação.

289. Apresentados por cópias ou ausente o reconhecimento de firma nos documentos indicados nos itens 287, 287.1 e 287.2, o Oficial de Registro de Imóveis providenciará a notificação dos seus subscritores para impugnação no prazo de 15 (quinze) dias e exigirá apresentação da certidão prevista no item 287.4, de cada um deles. Decorrido o prazo sem impugnação, o Oficial de Registro de Imóveis efetivará a transmissão imobiliária, arquivando uma cópia do título, os comprovantes de pagamento e as respectivas certidões.

289.1. Se a documentação for microfilmada em conformidade com a Lei nº 5.433/68 ou armazenada em mídia digital na forma prevista no art. 38, da Lei nº 11.977/09, poderá ser devolvida ao apresentante.

289.2. Os requisitos de qualificação do adquirente no ato registral

poderão ser comprovados por meio da apresentação de cópias simples da cédula de identidade (RG) ou documento equivalente, do CPF, da certidão de casamento e de eventual certidão de registro da escritura de pacto antenupcial, podendo os demais dados serem complementados mediante simples declaração firmada pelo beneficiário, dispensado o reconhecimento de firma quando firmada na presença do Oficial ou de seu preposto.

290. Quando a descrição do imóvel constante do título de transmissão for imperfeita em relação ao projeto de regularização fundiária registrado, mas não houver dúvida 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 6.015/73.

291. Caso o título de transmissão ou a quitação ostente imperfeições relacionadas à especialidade ou à continuidade registrária, o Oficial de Registro de Imóveis, seguindo o critério da prudência e à vista dos demais documentos e circunstâncias de cada caso, verificará se referidos documentos podem embasar o registro da propriedade.

291.1. Não se consideram óbices à qualificação do item 291:

- I – a ausência do formal de partilha de bens, da certidão de casamento com averbação da separação ou divórcio e do pacto antenupcial, quando for o caso, do transmitente, quando decorridos mais de dois anos da data da celebração do negócio jurídico com o apresentante do título;
- II – a ausência de apresentação do Cadastro de Pessoa Física – CPF ou do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, dos alienantes anteriores, exceto do último adquirente;
- III – a ausência do reconhecimento de firmas de que trata o art. 221, II, da Lei nº 6.015/73, quando decorridos mais de dez anos da data do instrumento, para registros de compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de lote ou outro instrumento do qual constem a manifestação da vontade das partes e a respectiva conversão em propriedade.

291.2. Para a qualificação referida no item 291, o Oficial de Registro de Imóveis poderá exigir que o interessado apresente, além do título da transmissão:

- a) prova de que habita de boa fé no imóvel há mais de 10 anos sem interrupção e oposição;
- b) certidão de inexistência de ação que verse sobre direitos da propriedade indicada no instrumento.

291.3. São documentos aptos a demonstrar a boa-fé referida na alínea "a", do item 291.2, dentre outros, os relativos ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, alvará de construção emitido pela Municipalidade, contas de água, luz e telefone, correspondências e quaisquer comprovantes de residência.

292. Se, ainda assim, a qualificação for negativa, o Oficial de Registro de

Imóveis encaminhará, de ofício, a nota devolutiva fundamentada e os documentos que a acompanham ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, e ouvido o Ministério Público, atestará se os documentos estão ou não habilitados para registro.

- 292.1. Para a validação do título de transmissão, o interessado poderá, a critério do Juiz Corregedor Permanente, produzir prova documental ou técnica.
- 292.2. Se necessário, o Juiz Corregedor Permanente poderá, de ofício, determinar a notificação do titular de domínio ou do empreendedor, observando-se o disposto no item 285.3.
- 292.3. Após o trânsito em julgado, o Juiz Corregedor Permanente devolverá ao Oficial de Registro de Imóveis as vias originais de todos os documentos recebidos, e arquivará as cópias.

Subseção III

Da regularização de condomínio de frações ideais

293. Na hipótese de a irregularidade fundiária consistir na ocupação individualizada de fato, cuja propriedade esteja idealmente fracionada, as novas matrículas serão abertas a requerimento dos titulares das frações ideais ou de seus legítimos sucessores, em conjunto ou individualmente, aplicando-se, conforme o caso concreto, o disposto no art. 3º, do Decreto-lei nº 271/67, o art. 1º, da Lei nº 4.591/64, ou o art. 2º da Lei nº 6.766/79.

- 293.1. O requerimento deverá especificar a modalidade de regularização pretendida, se parcelamento do solo ou instituição e especificação de condomínio, com as respectivas atribuições de unidades autônomas ou lotes, obedecidas as condições abaixo.
- 293.2. O adquirente por meio de contrato ou documento particular de fração ideal já registrada está legitimado a promover a especialização dessa fração nos moldes desta subseção para fins de registro de seu título aquisitivo.

294. O interessado na especialização de fração ideal contida em parcelamento regularizado nos moldes desta seção apresentará requerimento dirigido ao oficial de registro de imóveis competente instruído com os seguintes documentos:

- a) 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;
 - b) a identificação da fração, em conformidade com o projeto de regularização registrado, por meio de certidão atualizada expedida pelo Município; e
 - c) certidão de lançamento fiscal ou de simulação do valor venal.
- 294.1. Não apresentadas as anuências previstas na alínea "a", do item 294, o Oficial seguirá o rito previsto nos itens 285.2 a 285.8.

294.2. Não apresentada a certidão prevista na alínea "b", do item 294, 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 nos itens 285.5 a 285.8, no que couber.

294.3. 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 nos itens 285.5 a 285.8.

294.4. Realizada a especialização de todas as frações registradas, o Oficial de Registro de Imóveis averbará o esgotamento da disponibilidade registral e o encerramento da matrícula matriz.

295. O requerimento de regularização como condomínio deverá vir subscrito por todos os titulares de frações registradas ou seus legítimos sucessores, nos termos da Lei nº 4.591/64 ou no art. 3º, do Dec. Lei nº 271/67, e instruído com:

- a) certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- b) instrumento de instituição e especificação de condomínio;
- c) plantas e memorial descritivo com a descrição sucinta do empreendimento, a identificação das unidades autônomas com as respectivas frações ideais de terreno e as restrições incidentes sobre elas, bem como das áreas comuns, ambos assinados por profissional legalmente habilitado e aprovados pelo Município;
- d) cálculo das áreas das edificações e dos lotes, discriminando, além da global, a das partes comuns, inclusive áreas de circulação interna, quando houver, e indicando para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída ou a metragem de cada lote;
- e) convenção de condomínio, acompanhada do respectivo regimento interno;
- f) auto de regularização municipal ou de vistoria ("habite-se") ou, ainda, documento equivalente das construções existentes;
- g) certidão negativa de débito para com a Previdência Social relativamente às construções existentes, dispensada a apresentação mediante declaração de preenchimento dos requisitos previstos nos arts. 322, XXV e 370, III, da Instrução Normativa nº 971, de 13 de novembro de 2009, da Receita Federal do Brasil;
- h) suprimido;
- i) instrumento de atribuição de unidades autônomas.

295.1. Na hipótese do requerimento previsto no item 295 não estar subscrito pela totalidade dos titulares do domínio, e estando a documentação em ordem, os faltantes serão notificados pelo oficial de registro de imóveis para se manifestarem em 15 (quinze) dias, seguindo a regra prescrita no subitem 285.2 (parte final) e seguintes.

295.2. Para fins da regularização prevista nessa subseção, é

desnecessária a outorga de escritura de rerratificação do título aquisitivo para indicação de quadra e lote ou de escritura de divisão entre os coproprietários.

Subseção IV

Da demarcação urbanística

296. O procedimento de demarcação urbanística é indispensável para a regularização fundiária de áreas ainda não matriculadas e facultativo para as demais situações de regularização de interesse social e específico.

296.1. O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

- I – domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
- II – domínio privado objeto do devido registro no Registro de Imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou
- III – domínio público.

296.2. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

- I – planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do subitem 296.1;
- II – planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis, quando esta o permitir, e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do subitem 296.1; e
- III – certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando possível identificá-las.

296.3. Antes de encaminhar o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o poder público colherá as anuências dos órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados ou os notificará para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto:

- I – à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;
- II – aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público;
- e
- III – à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência

de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

296.4. Após a notificação, na ausência de manifestação no prazo previsto no subitem 296.3, presumir-se-á a anuência do notificado e o procedimento de demarcação urbanística terá continuidade.

296.5. No que se refere às áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou Municípios, a respectiva legislação patrimonial.

296.6. Os títulos de direito real ou de legitimação de posse aludidos no item 298 podem ingressar no registro de imóveis, independentemente de prévia demarcação urbanística, quando área objeto de regularização já esteja matriculada ou seja passível de ser matriculada.

297. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, será imediatamente prenotado e autuado. Em seguida, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e das matrículas ou transcrições que a tenham por objeto. Na impossibilidade de identificação da totalidade dos titulares do domínio da área em questão, as buscas deverão se estender às circunscrições imobiliárias anteriores.

297.1. Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias.

297.2. O poder público responsável pela regularização, em todas as hipóteses contempladas neste item – especialmente se a descrição constante de transcrição ou matrícula relativa à área objeto de demarcação urbanística for imprecisa ou omissa de modo que impossibilite a segura identificação dos titulares do domínio de toda a área -, deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, estes se não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público, para manifestação na forma estabelecida no subitem 285.2.

297.3. São requisitos para a notificação por edital:

- I – resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado;
- II – publicação do edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma vez pela imprensa oficial e uma vez em jornal de grande circulação local; e
- III – determinação do prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de impugnação à averbação da demarcação urbanística perante o

Registro de Imóveis.

- 297.4. Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas ou transcrições alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do subitem 296.2, abrindo-se matrícula para a área objeto da demarcação, salvo se área demarcada coincidir exatamente com a do imóvel objeto da matrícula ou transcrição.
- 297.5. Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis notificará o poder público para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias, oportunidade em que poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada, podendo apresentar nova planta para fins da averbação da demarcação.
- 297.6. Persistindo a divergência, o oficial de registro de imóveis promoverá audiência de conciliação entre o impugnante e o poder público no prazo de 15 (quinze) dias. Não havendo acordo, proceder-se-á na forma dos subitens 285.6 a 285.8 desta seção, prosseguindo-se em relação à área não impugnada, para a qual o poder público deverá apresentar planta que a retrate.
- 297.7. Na matrícula aberta para a área objeto da demarcação urbanística e depois, nas matrículas abertas para cada parcela decorrente da regularização fundiária, deverão constar nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:
- I – quando for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;
 - II – quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pelo auto, a expressão “proprietário não identificado” e, em sendo o caso, os nomes dos proprietários identificados, dispensando-se neste caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 176, da Lei nº 6.015/73; e
 - III – na hipótese de multiplicidade de proprietários, no preâmbulo da matrícula da unidade imobiliária resultante da regularização fundiária, deverá constar a seguinte advertência no campo destinado à indicação do proprietário: “proprietários indicados na matrícula de origem” em vez do determinado no item anterior.

Subseção V

Da legitimação de posse

298. Na regularização fundiária iniciada por demarcação urbanística e nas hipóteses em que esta é dispensada, nos termos dos itens 296.6 e 298.3, após a regularização das unidades imobiliárias, com a abertura das matrículas respectivas, nelas serão registrados os títulos de direito real ou de legitimação de posse

apresentados e aptos a registro.

298.1. O título de legitimação de posse apresentado ao registro de imóveis deverá ser acompanhado de declaração do legitimado, com firma reconhecida, de que:

- I – não é concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural; e
- II – não é beneficiário de legitimação de posse concedida anteriormente.

298.1.1. O título de legitimação de posse poderá ser encaminhado por meio da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis, desde que apresentado sob a forma de documento eletrônico estruturado em XML (Extensible Markup Language), aplicando-se no que couber as disposições do subitem 113 da Subseção II da Seção III deste Capítulo.

298.2. A legitimação de posse pode ser concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou de frações ideais devidamente cadastradas pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado, bem como ao ocupante de lote em parcelamento ou de unidade autônoma em condomínio edilício regular.

298.3. Quando o Poder Público dispensar a demarcação urbanística em decorrência de a área já se encontrar adequadamente demarcada e especializada no Registro Imobiliário, o título de legitimação de posse poderá ingressar no fôlio real observados os requisitos desta Subseção.

299. O detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

299.1. O pedido de conversão deverá ser instruído pelo legitimado com os seguintes documentos:

- I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;
- II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;
- III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e
- IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

299.2. As certidões previstas no inciso I do item anterior são as relativas ao titular da legitimação de posse.

299.3. No caso de área urbana de mais de 250m² e no de legitimação de posse decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse específico ou de parcelamento do solo anterior a 19 de

dezembro de 1979, o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

299.4. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos. O poder público, após o procedimento para extinção do título, solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do cancelamento de seu registro na forma do art. 250, III, da Lei nº 6.015/73.

Subseção VI

Da regularização de glebas urbanas parceladas antes da Lei nº 6.766/79

300. O pedido de regularização fundiária fundado no art. 71, da Lei nº 11.977/09, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- a) certidão do Município atestando que o loteamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade;
- b) planta da área em regularização 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 subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;
- c) certidão de matrícula ou transcrição da área em regularização; e
- d) memoriais descritivos da gleba, da área parcelada, dos lotes, dos bens públicos e das demais áreas.

300.1. Esta modalidade de regularização também pode ser feita por parcelas, lotes, trechos ou etapas, independentemente de retificação, bastando a apresentação de planta e memorial descritivo das áreas destacadas, anuência ou notificação dos confrontantes tabulares ou ocupantes e a certidão da alínea "a".³²⁸

300.2. A apresentação da certidão da autoridade municipal referida na alínea "a" do caput, deste item, atestando que o parcelamento foi implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e que está integrado e consolidado à cidade, com irreversibilidade da ocupação, dispensa quaisquer outras manifestações, licenças ou alvarás, inclusive do órgão ambiental estadual.

300.3. Aplicam-se às regularizações promovidas com base nesta subseção, os institutos previstos subseções III, IV e V.

³²⁸ L. 11.977/2009, art. 71, 1.

Subseção VII

Da abertura de matrícula para área pública em parcelamento não registrado

301. O Município poderá solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos, assim considerados pela destinação dada e consolidada, oriundos de parcelamento do solo urbano, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- I – planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;
- II – anuência dos confrontantes; e
- III- planta de parcelamento assinada pelo loteador ou confeccionada e aprovada pelo Município, acompanhada da declaração de que o parcelamento se encontra implantado, quando houver.

301.1. Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes, e estando a documentação em ordem, os faltantes serão notificados pelo oficial de registro de imóveis, seguindo a regra prescrita no subitem 285.2 (parte final) e seguintes.

301.2. Findo o prazo sem impugnação, o Oficial abrirá a matrícula respectiva em nome do Município, independentemente do regime jurídico do bem público, e efetuará a averbação remissiva na matrícula ou transcrição da área original para controle de disponibilidade, salvo se se tratar de aquisição imemorial, o que deve ser expressamente declarado pelo Município.

301.3. Se houver impugnação por parte de algum confrontante, o oficial de registro de imóveis seguirá o rito previsto nos itens 285.5 a 285.8.

301.4. Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.

301.5. Nos casos de parcelamentos urbanos regularizados nos termos desta subseção, ainda que realizados na vigência do Decreto-Lei nº 58/37, não se exigirá a formalização da doação de áreas públicas pelo loteador para a transferência de domínio.

Subseção VIII

Da abertura de matrícula de imóvel público

302. 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 no item 301.

302.1. 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 6.015/73.

302.2. 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.

302.3. Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes, aplicar-se-á o procedimento previsto nos itens 301.1 a 301.3.

Subseção IX

Da regularização dos Conjuntos Habitacionais³²⁹

303. A regularização dos conjuntos habitacionais erigidos pelas pessoas jurídicas referidas nos incisos VII e VIII, do art. 8º, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, compreende:³³⁰

- a) a averbação do conjunto na matrícula do imóvel, em forma de condomínio edilício ou parcelamento, e das respectivas construções;
- b) o registro da convenção do condomínio edilício, se o caso;
- c) a abertura de matrícula dos lotes ou das unidades autônomas, observado o subitem 303.4.

303.1. Para essa averbação, o oficial exigirá o depósito dos seguintes documentos:³³¹

- 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,

³²⁹ Prov. CGJ 16/2013.

³³⁰ Prov. CGJ 16/2013.

³³¹ Prov. CGJ 16/2013.

- logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, inclusive garagem para veículos e unidades autônomas se houver, dispensados a ART e o 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) convenção de condomínio, acompanhada do respectivo regimento interno, se o caso;
 - e) prova 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;
 - f) auto de regularização do Município ou documento equivalente;
 - g) certidão negativa de débito para com a Previdência Social relativa à construção, dispensada sua apresentação nos casos de regularização fundiária de interesse social;
 - h) auto de vistoria ou “habite-se” emitido pelo Município para as construções existentes.

303.2. Com relação ao licenciamento ambiental, observar-se-á o item 283.³³²

303.3. 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.³³³

303.4. Procedida à averbação do conjunto habitacional, o oficial de registro elaborará ficha auxiliar, que fará parte integrante da matrícula, da qual constarão todas as unidades, reservando-se espaço para anotação dos números das matrículas.³³⁴

303.5. Serão abertas todas as matrículas das unidades integrantes do conjunto regularizado, averbando-se esse fato na matrícula matriz para comprovação do esgotamento da disponibilidade imobiliária.³³⁵

Subseção X

Das disposições finais

304. Não serão cobradas custas e emolumentos para o registro do auto de demarcação urbanística, do título de legitimação e de sua conversão em título de

³³² Prov. CGJ 16/2013.

³³³ Prov. CGJ 16/2013.

³³⁴ Prov. CGJ 16/2013.

³³⁵ Prov. CGJ 16/2013.

propriedade e dos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social.

304.1. Serão realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:

- I – o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;
- II – a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social;
- III – o registro de título de legitimação de posse, concedido pelo poder público, de que trata o art. 59 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e de sua conversão em propriedade.

304.2. O registro e a averbação de que tratam os incisos I, II e III do item anterior independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

305. São gratuitos os atos praticados em cumprimento de mandados judiciais expedidos em favor da parte beneficiária da justiça gratuita, sempre que assim for expressamente determinado pelo Juízo, bem como quando a lei determinar.

306. Nos procedimentos para registro de novos parcelamentos implantados diretamente pela União, Estado e Municípios, CDHU, Cohabs e assemelhadas, os oficiais de registro de imóveis não exigirão as certidões previstas no art. 18, da Lei nº 6.766/79 que forem incompatíveis com a natureza pública do empreendimento.

307. A União, o Estado, os Municípios, as Cohabs e assemelhadas, a CDHU e as Instituições Financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil poderão usar chancela mecânica para firmar contratos com seus mutuários no âmbito do SFH e do SFI.

308. A certidão negativa de débitos emitida pela previdência social relativa à construção não precisará ser revalidada depois de expirado seu prazo de validade se mantida a mesma área construída.

309. Em todas as situações descritas nesta Seção, considera-se confrontante o titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira que for alcançada pela inserção ou alteração de medidas perimetrais.

309.1. Quando necessária a expedição de notificações para os casos previstos nesta Seção, o Oficial de Registro de Imóveis as emitirá de forma simplificada, sem anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da Serventia para tomar conhecimento do projeto de regularização, com a advertência de que o não comparecimento, e eventual impugnação, no prazo legal, importará em anuência tácita ao projeto apresentado.

310. Aplica-se o § 10, do art. 213, da Lei 6.015/73, a todas as situações nesta Seção em que haja pluralidade de proprietários ou confrontantes, em situação de condomínio, notificando-se apenas um deles de cada matrícula.

311. Nos procedimentos de regularização fundiária, os efeitos da prenotação cessarão automaticamente se, decorridos 60 (sessenta) dias de seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender as devidas exigências, salvo no caso de outras hipóteses de prorrogação por previsão legal ou normativa, observado o prazo previsto no item 43, da Seção II, deste Capítulo, para qualificação ou eventual devolução com indicação das pendências a serem satisfeitas.

312. O registro da regularização fundiária não exime o parcelador faltoso da responsabilidade civil, administrativa ou criminal, mesmo nas hipóteses em que ele próprio promova a regularização jurídico-registral.

313. Quando houver seccionamento da área original do imóvel por ato do poder público para criação ou ampliação de sistema viário, ou em decorrência de alienações parciais, dando origem a mais de uma área remanescente, a apuração conjunta ou individual de cada uma delas poderá ser feita em procedimento autônomo, caso em que serão considerados como confrontantes tão somente os confinantes das áreas remanescentes, procedendo-se à necessária averbação dos desfalques na matrícula ou transcrição aquisitiva para controle da disponibilidade.

SEÇÃO XI

DO REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (SREI)³³⁶

Subseção I

Das Disposições Gerais

314. 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.

315. O Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será prestado aos usuários externos por meio de plataforma única na Internet que funcionará no Portal Eletrônico da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis (Central Registradores de Imóveis), desenvolvido, operado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), 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);

³³⁶ Provs. CGJ 22/2012, CGJ 42/2012, e CGJ 11/2013.

- VIII – Acompanhamento Registral Online;
- IX – Monitor Registral;
- X – Correição Online (Acompanhamento, controle e fiscalização);
- XI – Cadastro de Regularização Fundiária Urbana; e
- XII – Cadastro de Regularização Fundiária Rural;
- XIII – Central de Indisponibilidade de Bens.³³⁷

Subseção II

Do Ofício Eletrônico³³⁸

316. 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.

317. 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.

317.1. 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.

317.2. Ao fazer a pesquisa no Sistema de Ofício Eletrônico, o requisitante deverá receber instantaneamente ("tempo real") a informação da ocorrência positiva ou negativa.

317.3. 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.

318. As operações de consulta e resposta serão realizadas, exclusivamente, por meio de aplicativo de Internet, hospedado na Central Registradores de Imóveis, vedado o trânsito e disponibilização de informações registrais por correio eletrônico ou similar.

318.1. 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.

319. 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 Registradores de Imóveis, pelo qual se

³³⁷ Prov. CGJ 13/2012.

³³⁸ Prov. CGJ 4/2011, Prov. 1ª VRPSP 1/2008, Prov. 1ª VRPSP, 1/2009, Prov. CGJ 30/2011

ajustem as condições, os limites temporais da informação (art. 18), o escopo da pesquisa, a identificação do requisitante e a extensão da responsabilidade dos convenentes.

320. 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.

321. 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 Registradores de Imóveis, em seu endereço aberto ao público, no sítio <http://www.registradores.org.br>, e estarão sujeitas ao pagamento das respectivas despesas.

322. O convênio padrão do Ofício Eletrônico deverá ser disponibilizado nos sítios da Central Registradores de Imóveis, com livre acesso para amplo conhecimento de seus termos e condições, assim como para informações dos possíveis interessados.

323. 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.

324. Poderá o conveniente ajustar com a Central Registradores de Imóveis comunicação entre servidores (WebService), autenticados com certificados digitais ICP-Brasil, quem, além de garantir a autenticidade, preservem a segurança e o sigilo dos dados transmitidos por meio eletrônico.

325. 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).

325.1. 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.

326. 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.

327. 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 Registradores de Imóveis, atualização que deverá ocorrer até as 24 horas de cada dia útil.

328. Não havendo comunicação sincronizada (WebService), e não estando atualizada a base de dados no BDL: a) as requisições serão repassadas diretamente ao registro de imóveis, que as responderá no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias; e b) 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.

328.1. 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.

329. 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 www.oficioeletronico.com.br, para acompanhamento contínuo, controle e fiscalização pela Corregedoria Geral da Justiça e pelo Juiz Corregedor Permanente (Correição Online).

Subseção III

Da Penhora Eletrônica de Imóveis (Penhora Online)³³⁹

Sub subseção I

Das comunicações eletrônicas da penhora, do arresto, da conversão do arresto em penhora e do sequestro.

330. 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 registradas da prática desses atos ou da pendência de exigências a serem cumpridas para acolhimento desses títulos.

331. A certidão de que trata o item 48, do Capítulo IV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, será expedida, obrigatoriamente, pelo preenchimento do respectivo formulário eletrônico no sistema da penhora online.

332. Idêntico procedimento será observado quando se tratar de arresto, de sua conversão em penhora e de sequestro.

333. As comunicações dos juízos do Tribunal de Justiça de São Paulo que incidirem sobre imóveis situados no Estado de São Paulo far-se-ão, exclusivamente, pelo sistema eletrônico, vedada, a expedição de certidões, ofícios ou mandados em papel.

334. Os oficiais de registro de imóveis que não dispuserem de comunicação via Web Service 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 330 e adotar, prontamente, as providências necessárias.

335. O protocolo será realizado rigorosamente de acordo com a ordem de

³³⁹ Proc. CGJ 888/2006, Prov. CGJ 6/2009, Prov. CGJ 30/2011, Prov. CGJ 22/2012.

apresentação dos títulos e o oficial de registro de imóveis lançará de imediato no sistema o prazo de vigência da prenotação.

336. 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.

337. As averbações dos institutos previstos no item 330 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.

338. Estando o título apto para averbação, o oficial informará, dentro do prazo do item 336, 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.

338.1. As informações constantes deste item também deverão ficar disponíveis para consulta presencial na unidade de registro de imóveis.

339. 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.

340. O boleto será impresso pela unidade judicial e entregue à parte responsável pelo pagamento com, pelo menos, 3 (três) dias de antecedência ao vencimento da prenotação.

341. Fica autorizado o cancelamento da prenotação, caso não realizado o depósito prévio até o seu vencimento.

342. Consumada a averbação, o registrador fará imediato lançamento da informação no sistema.

Sub subseção II

Da pesquisa e da certidão eletrônica de imóveis

343. A pesquisa de titularidade de imóvel e a requisição de certidões imobiliárias que provenham de juízos do Tribunal de Justiça de São Paulo, relativas a imóveis situados no Estado de São Paulo, somente poderão ser feitas por meio do sistema eletrônico da penhora online, vedada a expedição de ofícios aos respectivos oficiais registradores, com tal finalidade.

344. 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.

Subseção IV

Da Certidão Digital³⁴⁰

345. A certidão digital expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis será gerada unicamente sob forma de documento eletrônico de longa duração, assinada com Certificado Digital ICP-Brasil tipo A-3 ou superior, com inclusão de “metadados”, com base em estruturas terminológicas (taxonomias) que organizem e classifiquem as informações do arquivo digital no padrão Dublin Core (DC), atendidos os requisitos da Infra Estrutura 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.³⁴¹

345.1. Enquanto o certificado digital não contiver atributo funcional, para a assinatura digital do documento eletrônico, o oficial registrador de imóveis utilizará o software “Assinador Digital Registral” desenvolvido pela ARISP, ou similar, desde que submetido à aprovação desta Corregedoria Geral, especialmente para a verificação de interoperabilidade.³⁴²

346. 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.³⁴³

346.1. O interessado poderá solicitar a qualquer Oficial de Registro de Imóveis, integrante da Central Registradores de Imóveis, 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.

346.2. 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.

347. As certidões em formato eletrônico deverão ser arquivadas nas unidades de serviço, em meio digital seguro e eficiente, observado o subitem 26.1 do

³⁴⁰ Prov. CGJ 32/2007, Prov. 1ª VRPSP 1/2008, Prov. CGJ CG. 4/2001, Prov. CGJ 11/2013.

³⁴¹ Prov. CGJ 4/2011.

³⁴² Provs. CGJ 32/2007 e 4/2011; Prov. CGJ cj. 1ª e 2ª VRP 01/2008 e Prov. 1ª VRP 1/2009.

³⁴³ Prov. CGJ 4/2011.

Capítulo XIII destas Normas, com sistema de fácil busca, recuperação de dados e leitura, que preserve as informações e seja suscetível de atualização, substituição de mídia e entrega, em condições de uso imediato, em caso de transferência do acervo da serventia.³⁴⁴

348. 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.³⁴⁵

348.1. 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.³⁴⁶

349. As certidões em formato eletrônico recebidas deverão ser arquivadas nas unidades de serviço, em meio digital seguro e eficiente, observado inclusive o item 48 do Capítulo XIII destas Normas, com sistema de fácil busca, recuperação de dados e leitura, que preserve as informações e seja suscetível de atualização, substituição de mídia e entrega, em condições de uso imediato, em caso de transferência do acervo da serventia.³⁴⁷

Subseção V

Da Matrícula Online

350. As unidades de Registro de Imóveis prestarão, por meio da Central Registradores de Imóveis, 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).

351. A visualização será feita, exclusivamente, na Central Registradores de Imóveis, 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.

351.1. Fica ressalvada a hipótese de a serventia disponibilizar as imagens diretamente aos interessados, em terminal de autoatendimento (quiosque multimídia, ou quaisquer outros dispositivos eletrônicos), desde que operados e mantidos

³⁴⁴ Provs. CGJ 32/2007 e 4/2011.

³⁴⁵ Provs. CGJ 32/2007 e 4/2011; Prov. CGJ cj. 1ª e 2ª VRP 01/2008 e Prov. 1ª VRP 1/2009.

³⁴⁶ Provs. CGJ 32/2007 e 4/2011; Prov. CGJ cj. 1ª e 2ª VRP 01/2008 e Prov. 1ª VRP 1/2009.

³⁴⁷ Provs. CGJ 32/2007 e 4/2011.

exclusivamente, nas dependências físicas da própria serventia.

352. 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".

Subseção VI

Da Pesquisa Eletrônica

353. As unidades de registro imobiliário do Estado de São Paulo prestarão, por meio da Central Registradores de Imóveis, 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.³⁴⁸

353.1. Aplicam-se à pesquisa eletrônica as mesmas 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.

Subseção VII

Do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo)

354. 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 registras 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 Registradores de Imóveis.

355. 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, podendo ser adotado o padrão PDF/A (*Portable Document Format/Archive*), vedada a utilização de outros padrões, sem prévia autorização da Corregedoria Geral da Justiça.

355.1. Os títulos em documento eletrônico deverão conter metadados em conformidade com o padrão e-PMG (derivado do Padrão Dublin Core elaborado pela DCMI – Dublin Core Metadata Initiative, definido pelo e-PING – Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico Brasileiro), e com o conjunto semântico que venha a ser definido em Portaria da Corregedoria Geral da

³⁴⁸ Prov. CGJ 4/2011.

Justiça.³⁴⁹

355.2. Até que o conjunto semântico seja definido pela Corregedoria Geral da Justiça, fica autorizada a recepção de documentos eletrônicos sem atribuição de metadados.³⁵⁰

355.3. A recepção de documentos eletrônicos em XML fica condicionada à observância de modelos de estruturação que venham a ser definidos em portaria da Corregedoria Geral da Justiça.³⁵¹

355.4. 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.³⁵²

355.5. A consulta à base de dados do Colégio Notarial do Brasil para verificação de atributo poderá ser automatizada e realizada pela Central Registradores de Imóveis.³⁵³

355.6. 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.³⁵⁴

355.7. A recepção de instrumentos particulares com efeito de escritura pública, em meio eletrônico, só poderá ocorrer quando se tratar de documento digital nativo (não decorrente de digitalização), que contenha os certificados digitais de todos os contratantes.³⁵⁵

356. 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.

357. 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.

357.1. O título apresentado em arquivo eletrônico, disponível ao oficial do registro de imóveis na Central Registradores de Imóveis, 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 Registradores de Imóveis*, e que foram verificados sua origem,

³⁴⁹ Prov. CGJ 11/2013.

³⁵⁰ Prov. CGJ 11/2013.

³⁵¹ Prov. CGJ 11/2013.

³⁵² Prov. CGJ 11/2013.

³⁵³ Prov. CGJ 11/2013.

³⁵⁴ Prov. CGJ 11/2013.

³⁵⁵ Prov. CGJ 11/2013.

integridade e elementos de segurança do certificado digital com que foi assinado.

357.2. O documento digital em PDF/A ou XML, com certificado ICP-Brasil, deverá ser arquivado em sistema de Gerenciamento Eletrônico de Documentos (GED).

357.3. 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 Registradores de Imóveis*.

357.4. 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.

358. 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.

359. 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.

360. 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 43.

361. A qualificação será levada a efeito pelo Oficial de Registro de Imóveis, no prazo previsto no item 43 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. 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.

362. 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 Registradores de Imóveis*.

362.1. 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.

363. Fica autorizada a devolução do título sem a prática dos atos requeridos, caso o depósito prévio não seja realizado durante a vigência da prenotação.

Subseção VIII

Do Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE)

364. 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 Registradores de Imóveis*, 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.

Subseção IX

Do Acompanhamento Online do Procedimento Registral

365. A *Central Registradores de Imóveis* possibilitará que o usuário acompanhe gratuitamente a tramitação do título eletrônico pela Internet.

366. 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.

367. 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.

368. A *Central Registradores de Imóveis* poderá remeter (apenas) avisos ao interessado por correio eletrônico (*e-mail*) ou por SMS (*Short Message Service*), informando as etapas do procedimento registral.

369. 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*.

Subseção X

Do Monitor Registral

370. 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 Registradores de Imóveis*.

371. O *Monitor Registral* funcionará como módulo da *Central Registradores de Imóveis* 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.

372. A comunicação das alterações na matrícula será efetuada por disponibilização da respectiva informação em ambiente protegido da *Central Registradores de Imóveis*, acessível pelo interessado, ou por comunicação via *WebService*, podendo a Central, opcionalmente, remeter (apenas) aviso por correio eletrônico (*e-mail*) ou por SMS.

373. O serviço de monitoramento de matrículas, também denominado *certidão permanente da matrícula*, será prestado exclusivamente pela *Central Registradores de Imóveis*, 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.

Subseção XI

Da Gestão de Dados e Documentos Eletrônicos

374. 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.

375. No procedimento de microfilmagem, deverão ser atendidos os requisitos da Lei nº 5.433, de 8 de maio de 1968, do Decreto nº 1.799, de 30 de janeiro de 1996, e da Portaria nº 12, de 8 de junho de 2009, da Secretaria Nacional de Justiça, do Ministério da Justiça.

376. No procedimento de digitalização, deverão ser obrigatoriamente observadas as seguintes etapas:

- I – os documentos relacionados com a prática dos atos registrais 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).

377. 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.

378. 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.

379. 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.

380. Os documentos em meio físico apresentados para lavratura de atos registrares deverão ser devolvidos às partes, após sua microfilmagem ou digitalização.

381. 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.

382. 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.

383. Os ofícios recebidos, as cópias de ofícios expedidos, as cópias dos recibos e contrarrecibos mencionados nas alíneas “e” e “f”, do item 65, e nos itens 66, 70 e 70.1, do capítulo XIII, 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.

384. É vedada a incineração dos documentos em papel, que deverão ser destinados à reciclagem, mediante coleta seletiva ou doação para associações de catadores de papel ou entidades sem fins lucrativos.

Subseção XII

Da Correição Online

385. Os sistemas da *Central Registradores de Imóveis* deverão contar com módulos para acompanhamento contínuo, controle e fiscalização das serventias registradas pela Corregedoria Geral da Justiça e Juízos Corregedores Permanentes (Correição Online).

385.1. 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.

385.2. Sem prejuízo de disposições pretéritas³⁵⁶, os relatórios de funcionamento do Protocolo Eletrônico de Títulos deverão trazer, pelo menos, os seguintes campos de informações:

- 1) data e hora da apresentação do título;
- 2) nome do apresentante;
- 3) número do CPF ou CNPJ do apresentante;
- 4) tipo de protocolização pretendida (*prenotação* ou *exame e cálculo*);
- 5) Oficial de Registro de Imóveis destinatário do título;
- 6) data e hora do *download* do título pelo registrador destinatário;
- 7) data e número da prenotação no Livro^o 1 – Protocolo ou do protocolo para Exame e Cálculo no Livro de Recepção de Títulos;
- 8) histórico das etapas do procedimento registral;
- 9) data e hora do *download* final do título pelo apresentante.

385.3. É vedado ao registrador e a seus prepostos o envio de certidões e informações registradas 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 Registradores de Imóveis*.

Subseção XIII

Do Cadastro de Regularização Fundiária Urbana³⁵⁷

³⁵⁶ Provs. CGJ 32/2007 e 4/2011; Prov. CGJ cj. 1ª e 2ª VRP 01/2008 e Prov. 1ª VRP 1/2009.

³⁵⁷ Prov. CGJ 25/2012.

386. O Cadastro de Regularização Fundiária Urbana é destinado ao cadastramento dos projetos de regularização fundiária registrados nas unidades de registros de imóveis do Estado de São Paulo.

387. O Cadastro de Regularização Fundiária Urbana do Estado de São Paulo 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, de 25.3.2009, convertida na Lei nº 11.977, de 7.7.2009.

388. A base de dados do Cadastro de Regularização Fundiária Urbana será composta por:

- a) identificação da serventia registral;
- b) comarca;
- c) número da matrícula;
- d) nome do município, distrito, subdistrito e bairro de localização da área regularizada;
- e) quantidade de unidades;
- f) data da prenotação do requerimento;
- g) data do registro da regularização fundiária;
- h) tipo de interesse: social, específico ou parcelamentos anteriores à Lei nº 6.766/79;
- i) agente promotor da regularização (poder público ou particular).

389. 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.

390. As unidades de registro de imóveis deverão lançar os dados das regularizações fundiárias registradas no Cadastro de Regularização Fundiária Urbana do Estado de São Paulo na mesma data da prática do ato.

Subseção XIV

Do Cadastro de Regularização Fundiária Rural³⁵⁸

391. O Cadastro de Regularização Fundiária Rural é destinado ao cadastramento das regularizações efetivadas mediante averbação do Termo de Consolidação de Domínio (112, "b") e sujeita-se às mesmas regras de gestão, funcionamento e acesso do Cadastro de Regularização Fundiária Urbana.

392. A base de dados do Cadastro de Regularização Fundiária Rural será

³⁵⁸ Prov. CGJ 13/2013.

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.

Subseção XV

Da Central de Indisponibilidade de Bens³⁵⁹

393. A Central de Indisponibilidade de Bens funcionará no Portal Eletrônico publicado sob o domínio <http://www.indisponibilidade.org.br>, desenvolvido, mantido e operado, perpetua e gratuitamente, pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), na Central Registradores de Imóveis, sob contínuo acompanhamento, controle e fiscalização pela Corregedoria Geral da Justiça e pelos Juízos Corregedores Permanentes.

394. A Central de Indisponibilidade 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.

395. As indisponibilidades de bens determinadas por juízos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deverão ser imediatamente cadastradas na Central de Indisponibilidade de Bens, vedado o encaminhamento de ofícios ou mandados em papel a esta Corregedoria Geral da Justiça ou aos Oficiais de Registros de Imóveis.

395.1. 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.

396. As indisponibilidades de bens decretadas por juízos de outros tribunais e por órgãos administrativos que detenham competência legal poderão ser lançadas por seus respectivos emissores na Central de Indisponibilidade de Bens, na forma prevista neste Provimento.

396.1. 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

³⁵⁹ Prov. CGJ 13/2012.

do imóvel e o número da matrícula.

396.2. Os cancelamentos e as alterações relacionados com as ordens de indisponibilidades anteriores à criação do Portal do Extrajudicial, e comunicadas por este órgão, serão regularmente recepcionados e publicados no referido Portal, salvo as indisponibilidades cadastradas na Central diretamente pela Diretoria da Corregedoria Geral da Justiça (DICOGE 1.2).

397. A consulta à Central de Indisponibilidade de Bens 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.

398. 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.

398.1. As serventias que optarem por solução de comunicação via Web Service estão dispensadas da verificação continuada, atendidas as determinações e normas técnicas de segurança utilizadas para integração de sistemas definidas pela Central Registradores de Imóveis.

399. 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.

399.1. A consulta simples será livre e poderá ser feita, em caráter individual, por qualquer pessoa.

400. Poderão aderir à Central de Indisponibilidade de Bens outros tribunais, os órgãos da Administração Pública que detenham essa competência legal, bem como outros entes e órgãos públicos e entidades privadas, estes para simples consulta via Web Service, mediante celebração de convênio padrão com a ARISP, pelo qual ajustam as condições, os limites e a temporalidade da informação, o escopo da pesquisa, a identificação da autoridade ou consulente e a extensão das responsabilidades dos convenientes.

400.1. As adesões de outros tribunais e de órgãos da administração pública que detenham competência para imposição de indisponibilidade de bens deverão ser comunicadas pela ARISP à Corregedoria Geral da Justiça.

401. O convênio padrão deverá ser disponibilizado no sítio da Central de Indisponibilidade de Bens, com livre acesso para amplo conhecimento de seus termos e condições, assim como para informações dos possíveis interessados.

402. 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.

403. Para afastamento de homonímia e proteção da privacidade, os

cadastramentos e as pesquisas na Central de Indisponibilidade de Bens serão feitas, exclusivamente, a partir do número de contribuinte de pessoa física (CPF) ou jurídica (CNPJ).

404. Os registradores de imóveis deverão, antes da prática de qualquer ato de alienação ou oneração, proceder à consulta à base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens.

404.1. 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 Web Service, destinados ao controle das indisponibilidades e consultas simultâneas com a de títulos contraditórios.

404.2. 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.

404.3. 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.

404.4. Após a averbação da indisponibilidade na matrícula, o Oficial do Registro de Imóveis deverá cadastrá-la no sistema, em campo próprio para essa informação.

404.5. Os Mandados Judiciais de indisponibilidades genéricos, ou que determinem a indisponibilidade de qualquer bem imóvel, que tenham sido prenotados nos termos dos Provimentos CG. nº 17/1999 e CG.nº 26/2010, 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.

404.6. 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 artigo 12, sem prejuízo do imediato lançamento das averbações nas matrículas.

405. As indisponibilidades averbadas nos termos do Provimento CG. 13/2012, e na forma do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a alienação, oneração e constrição judiciais do imóvel.

Subseção XVI

Das informações estatísticas

406. Os oficiais de registro de imóveis deverão fornecer mensalmente, para formação de índices e indicadores, dados sobre operações imobiliárias no Estado de São Paulo à ARISP, que ficará responsável pelo armazenamento, proteção, segurança e controle de acesso.³⁶⁰

407. 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 consulta unificada das informações relativas ao crédito imobiliário e permitir ao Banco Central do Brasil o acesso às informações e aos documentos necessários ao desempenho de suas atribuições legais.³⁶¹

Art. 2º - Este provimento entrará em vigor sessenta dias após sua publicação.

São Paulo, 26 de novembro de 2013

(a) JOSÉ RENATO NALINI
Corregedor Geral da Justiça

³⁶⁰ Proc. CG 2012/7387 – SP; Com. CG 602/2013.

³⁶¹ Res. BACEN 4088, de 24.05.2012.