

PROVIMENTO Nº 06 / 2010-CGJ

CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA NOTARIAL E REGISTRAL NO ESTADO DO CEARÁ.

O Desembargador JOÃO BYRON DE FIGUEIRÊDO FROTA, Corregedor Geral da Justiça do Estado do Ceará, no uso de suas atribuições,

CONSIDERANDO que a Consolidação de Normas e Procedimentos Vigentes na Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará data de 22 de janeiro de 2007;

CONSIDERANDO que nos últimos 03 (três) anos houve considerável alteração no âmbito do ordenamento jurídico do País;

CONSIDERANDO a Portaria nº 55/2009 que institui a Comissão de Revisão e Atualização da Consolidação de Normas e Procedimentos vigentes na Corregedoria Geral da Justiça;

CONSIDERANDO a necessidade de promover a atualização do Provimento nº 01/2007 – Consolidação das Normas e Procedimentos Vigentes na Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará, no tocante aos serviços prestados pelas serventias extrajudiciais do Estado do Ceará;

CONSIDERANDO a finalização do trabalho de revisão, reestruturação e nova sistematização, desenvolvida pela Comissão de Revisão e Atualização;

PROVÊ:

Art. 1º - Fica instituída a Consolidação Normativa Notarial e Registral no âmbito do Estado do Ceará, nele inseridos os regramentos administrativos editados até novembro de 2010, referente aos serviços prestados pelas serventias extrajudiciais no Estado do Ceará.

Art. 2º – A CNNR é livro obrigatório dos Serviços Notariais e Registros, constituindo acervo bibliográfico pessoal do titular.

Art. 3º – A CNNR, com a revisão e atualização, entrará em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação no Diário da Justiça.

Art. 4º – Revogam-se as disposições em contrário.

PUBLIQUE-SE

CUMPRA-SE.

Fortaleza, 03 de dezembro de 2010

Desembargador **JOÃO BYRON DE FIGUEIRÊDO FROTA**

Corregedor Geral da Justiça.

TÍTULO I

DOS REGISTRADORES E DOS NOTÁRIOS

Capítulo I

Das Normas e Procedimentos Gerais

Art. 1º - As normas estipuladas nesta Consolidação das Normas Notariais e Registrais (CNNR) – Provimento n. 06/2010 - vinculam a atividade notarial e registral, de forma a disciplinar as atividades das serventias extrajudiciais do Estado do Ceará.

§1º - Aplicam-se subsidiariamente as disposições da legislação pertinente em vigor.

§2º - A inobservância, pelos serventuários, titulares e delegatários, das normas atinentes às atividades notarial e registral acarretará a responsabilização na forma das disposições legais.

Art. 2º - Os Serviços Extrajudiciais são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, de organização técnica e administrativa, destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Art. 3º - Os serviços notariais e de registro serão prestados de modo eficiente e adequado em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos.

Art. 4º - O horário de prestação dos serviços notariais e registrais deverá ocorrer entre 8h e 17h, com atendimento ao público por pelo menos 6 (seis) horas diárias e ininterruptas.

§ 1º - Tratando-se de serventia extrajudicial que detenha a atribuição de protesto de títulos, o funcionamento deverá coincidir, obrigatoriamente, com o horário bancário.

§ 2º - O Registro Civil das Pessoas Naturais será prestado também aos sábados, domingos e feriados, adotando-se o sistema de plantão, a ser definido pelo Diretor do Fórum, e publicado mensalmente no Diário da Justiça Eletrônico até o penúltimo dia do mês anterior.

§ 3º - O horário de atendimento ao público deverá ser afixado em local visível da serventia.

Art. 5º - Os notários e registradores gozam de independência no exercício de suas atribuições, e terão direito a remuneração pelos atos praticados, e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei.

Art. 6º - O ingresso na atividade notarial e de registro dar-se-á através de concurso público de provas e títulos, não sendo permitido que o Serviço Extrajudicial fique vago, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

Art. 7º - O Notário e o Registrador têm o dever de transmitir ao seu sucessor os livros, papéis, registros, em bom estado de conservação, banco de dados e programas de informática instalados, bem como a senha e dados necessários ao acesso de tais programas, garantindo a continuidade da prestação do serviço de forma adequada e eficiente.

Parágrafo único - O sucessor, a qualquer título, da prestação do serviço notarial e/ou de registro, deverá ressarcir o antecessor de todo material de consumo de sua propriedade que estiver sendo utilizado, bem como do uso de imóvel, utensílios, linhas telefônicas, *software* e instalações de que for locatário, proprietário ou utente, constitutivos do acervo indispensável ao funcionamento do Serviço empregado na atividade delegada.

Art. 8º - Os serviços notarial e registral consignarão os respectivos endereços nos ofícios, certidões, traslados e outros atos que expedir, sendo vedada a utilização nos seus impressos de referências como “Poder Judiciário”, “Comarca”, “Juízo de Direito”, “brasão da República” e quaisquer outras que sugiram ou induzam a direta gerência ou mesmo a integração orgânico-funcional de tais repartições aos quadros do Poder Judiciário.

Art. 9º - A mudança de endereço da serventia extrajudicial devem ser comunicadas à Corregedoria Geral da Justiça até 15 (quinze) dias antes do seu início, mediante expediente realizado pelo Titular/Delegatário, observando-se o limite territorial do Serviço, definido em lei.

Parágrafo único - Idêntica comunicação deve ser feita ao Juiz Corregedor Permanente da Comarca ao qual o serviço extrajudicial está vinculado.

Capítulo II

Dos deveres dos notários e registradores e das vedações

Art. 10 - São deveres dos notários e dos registradores, que devem ser seguidos, sob pena de imposição de sanção disciplinar, sem prejuízo das demais responsabilidades previstas em lei:

I – manter em local adequado e com segurança, devidamente ordenados, os livros e documentos do cartório, respondendo por sua segurança, ordem e conservação;

II – atender ao público com eficiência, urbanidade e presteza;

III – guardar sigilo sobre a documentação e os assuntos de natureza reservada de que tenham conhecimento em razão do exercício da profissão;

IV – atender prioritariamente as requisições de papéis, documentos, informações ou providências que lhes forem solicitadas pelas autoridades judiciárias ou administrativas para a defesa das pessoas jurídicas de direito público em juízo;

V – manter em arquivo as leis, regulamentos, resoluções, provimentos, regimentos, ordens de serviço e quaisquer outros atos que digam respeito à sua atividade;

VI – proceder de forma a dignificar a função exercida, tanto nas atividades profissionais como na vida privada;

VII – afixar em local visível, de fácil leitura e acesso ao público, a tabela de emolumentos em vigor, dos atos ali praticados, conforme legislação pertinente;

VIII – fornecer recibo discriminado dos emolumentos percebidos;

IX – observar os emolumentos fixados para a prática dos atos do seu ofício;

X – observar os prazos legais fixados para a prática dos atos do seu ofício;

XI – fiscalizar o recolhimento dos tributos incidentes sobre os atos que devem praticar;

XII – facilitar, por todos os meios, o acesso à documentação existente às pessoas legalmente habilitadas;

XIII – encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecendo-se a sistemática processual fixada pela legislação respectiva;

XIV – observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente;

XV – recolher, no prazo regulamentar, as verbas inerentes ao FERMOJU;

XVI – manter uma cópia desta CNNR acessível ao público.

Art. 11 - É vedada a recusa ou o atraso na prática de qualquer ato do ofício, ensejando à parte reclamar ao juiz responsável que, após ouvido o registrador ou o notário, tomará as medidas cabíveis.

Art. 12 - É vedado aos registradores e notários a realização de qualquer trabalho que não seja peculiar às suas atribuições e ao ato que estiverem praticando. Qualquer cobrança a esse título importará na aplicação das penalidades previstas na legislação competente.

Art. 13 - Das comunicações recebidas, quando houver fundada suspeita quanto à sua origem, poderão os registradores e notários exigir o reconhecimento de firmas ou realizar diligências para verificação da autenticidade do documento apresentado, em atendimento ao princípio da autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Art. 14 - Os notários e registradores velarão para que sejam pagos os tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício.

Parágrafo único. Os notários e os registradores são obrigados a exigir, no âmbito dos atos imobiliários que lhes são afetos, a comprovação do pagamento dos tributos, observadas a legislação competente para cada município, quanto ao recolhimento do ITBI, e legislação do

Estado do Ceará, quanto ao ITCD (Imposto sobre Transmissão “*Causa Mortis*” e doação de quaisquer bens ou direitos), bem como os demais tributos devidos, sob pena de responsabilidade solidária.

Art. 15 - Os registradores e notários estão proibidos de praticar os atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos fora das circunscrições geográficas a que estão sujeitos pela delegação.

§ 1º - Qualquer que seja o domicílio ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio, o notário da espécie tabelião de notas poderá praticar os atos específicos do seu ofício, desde que as partes interessadas se desloquem para a Comarca onde o notário exerce sua delegação.

§ 2º - Os serviços notariais e de registro deverão funcionar em um só local, ficando proibida a instalação de sucursal, como tal entendido o estabelecimento físico cujos serviços sejam dependentes do notariado e oficialato, bem como a nomeação de representantes.

§ 3º - A inobservância das disposições constantes deste artigo são infrações passíveis de imposição de sanções disciplinares, bem como de intervenção.

Capítulo III

Dos livros obrigatórios

Art. 16 - Os Serviços Extrajudiciais adotarão os livros e pastas previstos em lei e nesta CNNR, escriturando-os ou formando-os, conforme as respectivas normas, mantendo-os atualizados.

Art. 17 - Os livros, pastas, papéis, fichas e sistemas de computação permanecerão nas dependências do estabelecimento, salvo comunicação prévia à Corregedoria Geral da Justiça, devendo o responsável sempre zelar por sua ordem, segurança e conservação, considerando-se tais documentos como parte do acervo do Serviço Extrajudicial.

Parágrafo único. Se houver necessidade de serem periciados, o exame deverá ocorrer na própria sede do Serviço, em dia e hora previamente designados, com ciência do Titular e autorização do Juízo competente.

Art. 18 - Os livros, pastas, papéis e fichas referentes aos atos extrajudiciais serão arquivados no Serviço Extrajudicial, de modo a facilitar buscas, facultados, independentemente de autorização e inclusive para a sua lavratura, microfilmagem, digitalização e outros meios de reprodução nos casos e formas autorizados em lei.

Parágrafo único - A documentação utilizada não poderá ser riscada e sublinhada ou dado destaque ao seu conteúdo, salvo para aposição de carimbos ou certificados, os quais não poderão impedir ou dificultar a leitura dos dados constantes nos atos, devendo os referidos papéis ser arquivados em pasta própria, que receberá o mesmo número do livro ao qual se referem os documentos.

Art. 19 - Os livros obrigatórios ou facultativos serão impressos ou formados por folhas, numeradas e rubricadas pelo Titular/Delegatário ou seus substitutos, Responsável pelo Expediente ou Interventor, e encadernados, com termos de abertura e de encerramento por estes assinados, facultado, ainda, a utilização de chancela.

§ 1º - O termo de abertura conterá:

I - o número do livro;

II - o fim a que se destina;

III - o número de folhas que contém;

IV - a identificação do signatário;

V - a declaração de que todas as suas folhas estão rubricadas, e

VI - o fecho, com data e assinatura.

§ 2º - O termo de abertura será lavrado no anverso da primeira e o de encerramento no verso da última folha, vedada, para este fim, a utilização das contracapas e admitido o uso da folha de

proteção que antecede e sucede, respectivamente, a primeira e a última folhas numeradas, quando existirem.

§ 3º - O termo de encerramento será lavrado em 30 (trinta) dias, contados da data do último ato, e implicará a certificação da regularidade de cada ato lançado no livro, ressalvando-se eventuais intercorrências verificadas na escrituração.

§ 4º - Em municípios com população inferior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes, os livros poderão ser formados com fotocópias autenticadas, salvo se houver disposição legal em contrário, e terão índice alfabético pelo nome das partes, de modo a facilitar a consulta e a busca, à falta de fichário.

§ 5º - O Titular/Delegatário, Responsável pelo Expediente ou Interventor poderá, quando assumir o Serviço, certificar nos livros abertos a data e número do ato de sua assunção.

§ 6º - Nos serviços que estiverem informatizados, poderão ser os livros confeccionados por meio magnético, conservando-se no próprio sistema, desde que este possa disponibilizar a sua emissão física, a qualquer momento, lavrando-se eletronicamente os termos de abertura e de encerramento.

§ 7º - Verificada qualquer irregularidade no livro, o fato deverá ser comunicado ao Juiz Corregedor Permanente para que sejam adotadas as providências cabíveis, acompanhado da respectiva cópia em relatório circunstanciado.

Art. 20 - Nas hipóteses de desaparecimento, ocorrência de dano substancial de qualquer livro, notarial ou de registro, bem como das fichas que o substituam, ou extravio de suas folhas, o Titular/Delegatário, Responsável pelo Expediente ou Interventor deverá comunicar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, para fins de restauração, ao Juiz Corregedor Permanente.

Parágrafo único. A restauração de livro desaparecido ou danificado será feita à vista dos elementos constantes dos livros de índice cronológico; do arquivo do próprio Serviço, bem como do Registro de Imóveis e do Registro de Distribuição; dos traslados e certidões exibidos pelos interessados, e/ou de quaisquer outros elementos indicativos válidos.

Art. 21 - Os livros de folhas soltas obedecerão a modelo próprio e conterão até 300 (trezentas) folhas, salvo disposição legal em contrário, ressalvada a hipótese do último ato ultrapassar tal limite, sendo, então, permitida a utilização de folhas necessárias à lavratura desse ato.

§ 1º - As folhas serão impressas contendo a designação do Serviço, o número do livro a que corresponde, bem como a numeração, em ordem crescente, ininterrupta e progressiva, de 001 a 300, salvo disposição legal em contrário, por processo tipográfico ou sistema de informática, antes da abertura do livro, inadmitida numeração intermediária, bem como a substituição das folhas originais do livro.

§ 2º - Até a encadernação, que deverá ocorrer imediatamente após a lavratura do termo de encerramento, as folhas serão mantidas em pasta própria, correspondente ao livro a que pertençam, cabendo à Corregedoria Geral da Justiça, por ocasião das inspeções, fiscalizações ou correições, bem como ao Juiz Corregedor Permanente, verificar a regularidade do livro.

Art. 22 - A implantação da informatização de dados não dispensará a impressão dos livros obrigatórios, que serão formados pela encadernação das folhas extraídas do sistema, contendo os termos de abertura e de encerramento, a qualquer momento e mediante solicitação da Corregedoria-Geral da Justiça ou do Juiz Corregedor Permanente, disponibilizar a sua emissão física.

Art. 23 - Ocorrendo desativação do Serviço, caberá ao Responsável pelo Expediente do Serviço desativado encerrar os livros, fazendo constar o número do respectivo Provimento. O Titular/Delegatário, Responsável pelo Expediente ou Interventor que receber o acervo do Serviço desativado deverá abrir novo livro, para as atribuições que não lhe sejam próprias por natureza ou, quando se tratar de registro de imóveis, por área geográfica.

§ 1º - O Titular do Serviço que recebeu as atribuições e o acervo deverá proceder às remissões/anotações recíprocas, toda vez que transportar os dados da matrícula anterior para a nova matrícula aberta em seus livros.

§ 2º - Quando for expedida certidão do acervo recebido deverá constar no campo observação, a menção de que ela está sendo extraída com base nos dados constantes dos livros do Serviço desativado.

§ 3º - Estando o imóvel matriculado no Serviço desativado e, havendo pedido de registro de título na referida matrícula, caberá ao Oficial que recebeu as atribuições e o acervo do Serviço desativado transcrever os dados da matrícula anterior para a nova matrícula a ser aberta em seus livros, extraíndo para tanto certidão atualizada da matrícula, comprobatória do registro precedente e da existência ou inexistência de ônus.

§ 4º - Nas hipóteses em que a lei prevê abertura de nova matrícula por averbação, deverá o Oficial observar, no que couber, o disposto no parágrafo anterior, encerrando a matrícula primitiva nos livros do Serviço desativado e abrindo a nova matrícula nos seus livros, através da extração de certidão atualizada de inteiro teor.

Art. 24 - Na hipótese de reativação do Serviço, o acervo transferido será devolvido, devendo o Titular/Delegatário, Responsável pelo Expediente ou Interventor abrir novos livros de numeração imediatamente subsequente àquela dos livros encerrados na desativação do Serviço, mencionando no seu termo de abertura o respectivo Provimento.

Capítulo IV

Dos traslados, certidões e lavratura de demais atos notariais e registrais

Art. 25 - Na escrituração dos livros, traslados e certidões deverão ser obedecidas as seguintes regras:

I - as certidões deverão ser fornecidas em papel e mediante escrita que permitam a sua reprodução por fotocópia ou outro processo equivalente;

II - todos os atos deverão ser escriturados e assinados com tinta preta ou azul, indelével, lançando-se diante de cada assinatura, pelo próprio subscritor, o seu nome por extenso e de forma legível;

III - não se admitirão espaços em branco, bem como entrelinhas ou emendas, salvo se aqueles forem inutilizados e estas expressamente ressalvadas antes do encerramento do ato e no final do instrumento, com a aposição das assinaturas de todos os participantes;

IV - na hipótese exclusiva de erro material aferível de plano, a partir da análise dos documentos que instruem o ato, e desde que não afetem a sua substância, admitir-se-á a ressalva, sem necessidade de assinatura das partes, pelo Titular/Delegatário e seus substitutos, Responsável pelo Expediente ou Interventor, que por ela responderá;

V - é expressamente vedada a utilização de corretivo na prática de atos notariais e de registro;

VI - aos enganos cometidos, seguir-se-á a palavra "digo", prosseguindo-se corretamente, após repetir o último termo correto;

VII - as omissões serão supridas com a nota "em tempo", sempre subscrita por todos os participantes do ato, logo após o seu encerramento;

VIII - as assinaturas das partes envolvidas deverão ser lançadas na presença do responsável pela prática do ato notarial e de registro, quando for o caso, e apostas nas linhas imediatamente seguintes àquela na qual se encerrou a lavratura do ato, inutilizando-se os espaços em brancos com traços horizontais ou com uma sequência de traços e pontos;

IX - antes das assinaturas, quando cabível, os assentos serão lidos às partes e às testemunhas, do que se fará menção;

X - não é permitida às partes a assinatura de livros, atos ou folhas em branco, total ou parcialmente, seja qual for o motivo;

XI - na lavratura de escrituras e termos para registro deve-se qualificar precisamente as partes envolvidas, evitando-se utilizar expressões vagas e imprecisas;

XII - as testemunhas e as pessoas que assinam a rogo devem ser qualificadas com identificação de nacionalidade, idade, profissão, estado civil, endereço, identidade e, quando a lei exigir, o CPF.

Art. 26 - O responsável pela prática dos atos nos Serviços Extrajudiciais deverá apor a sua assinatura e o número de sua matrícula ou cadastro.

Art. 27 - O Titular/Delegatário, Responsável pelo Expediente ou Interventor poderá incinerar ou reciclar os títulos e documentos, desde que registrados em microfilme, ou por meio de processo eletrônico de digitalização de imagem, quando não retirados pelos interessados após 180 (cento e oitenta) dias da solicitação do ato, salvo disposição normativa em contrário.

Art. 28 - É expressamente vedada a utilização concomitante do método manual ou mecânico com o do processo de informatização nos atos de depósito e reconhecimento de firmas e de autenticação de cópias.

Art. 29 - Os Serviços Extrajudiciais fornecerão certidões relativas aos atos por eles praticados, observadas as disposições legais.

§ 1º - A certidão será cópia fiel, autorizada a reprodução mecânica autenticada ou conferida, de registros, papéis, documentos e outros assentamentos dos Serviços Extrajudiciais, devendo o responsável pelo ato acrescentar os elementos obrigatórios, ainda que não indicados pelo requerente.

§ 2º - É vedado ao Titular/Delegatário, Responsável pelo Expediente ou Interventor expedir certidão sobre fatos estranhos a sua atribuição.

§ 3º - Os traslados e certidões dos atos notariais e registrais serão fornecidos no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados da lavratura do ato ou do pedido, necessariamente subscritos pelo tabelião, substituto ou escrevente autorizado, desde que autorizado pelo notário ou oficial do registro, e rubricadas todas as folhas.

§ 4º - A certidão será fornecida mediante requerimento escrito, e será observada, sempre que possível, a ordem cronológica de sua apresentação.

Art. 30 - Ressalvado o disposto em lei ou norma regulamentar, as certidões serão individuais e ao menos vintenárias, delas constando obrigatoriamente os seguintes elementos:

I - denominação e endereço do Serviço Extrajudicial;

II - finalidade alegada no requerimento, quando for o caso;

III - especificação do assunto certificado;

IV - nome sobre o qual se certifica e sua qualificação, quando houver;

V - período referido na certidão, discriminados os termos inicial e final;

VI - data da sua emissão e assinatura do respectivo Titular/Delegatário, Responsável pelo Expediente, Interventor ou escreventes, e

VII - a cotação dos emolumentos incidentes no ato praticado.

Capítulo V

Dos Titulares, Delegatários, Escreventes e Auxiliares

Art. 31 - Para o desempenho de suas funções, os Titulares/Delegatários poderão, contratar como empregados, escreventes, dentre eles designando os substitutos e auxiliares, com remuneração livremente ajustada e sob o regime da legislação do trabalho.

§ 1º - É vedado aos Titulares/Delegatários a contratação de cônjuge, companheiro ou parente, natural, civil ou afim, na linha reta ou colateral até o terceiro grau, de magistrado de qualquer modo incumbido da atividade de correição dos respectivos serviços de notas e de registro.

§ 2º - É vedado, ainda, aos Titulares/Delegatários a contratação de cônjuge, companheiro ou parente, natural, civil ou afim, na linha reta ou colateral até o terceiro grau, de Desembargador integrante do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará.

§ 3º - As vedações dispostas nos §§ 1º e 2º estendem-se até dois anos depois de cessada a vinculação correicional e aposentadoria do Desembargador ou do magistrado incumbido de atividades correicionais, alcançando as contratações efetivadas em quaisquer circunstâncias que caracterizem ajustes para burlar as regras constantes dos parágrafos anteriores.

§ 4º - A contratação de empregados deverá obedecer a critério único, podendo ser realizada em nome do serviço extrajudicial, com número do CNPJ deste, ou em nome dos Titulares/Delegatários, com respectivo número do CEI, observadas as obrigações trabalhistas e previdenciárias decorrentes da relação de trabalho.

§ 5º - Em cada serviço extrajudicial haverá tantos substitutos, escreventes e auxiliares quantos forem necessários, a critério de cada Titular/Delegatário.

§ 6º - Os Titulares/Delegatários encaminharão à Corregedoria-Geral da Justiça os nomes dos auxiliares e escreventes, dos substitutos por eles designados, para efeito de cadastramento e, quando solicitado, dos servidores não remunerados pelos cofres públicos, bem como quaisquer documentos referentes às relações trabalhistas e estatutárias.

§ 7º - Os escreventes que possuam a designação de substitutos deverão preferencialmente ter formação em Direito, e/ou experiência e conhecimento da função exercida.

Art. 32 - Os escreventes poderão praticar somente os atos que os Titulares/Delegatários autorizarem.

Parágrafo único - Dentre os substitutos, um deles será designado pelos Titulares/Delegatários para responder pelo respectivo serviço extrajudicial em suas ausências e impedimentos, independentemente do lapso temporal, observando-se quanto à lavratura de testamentos o disposto no § 5º do art.20 da Lei n. 8.935/94.

Art. 33 - Deverá ser afixado em local visível ao público o quadro funcional do serviço extrajudicial, com os cargos dos empregados, destacando-se o nome do Titular/Delegatário, bem como o do substituto, em suas ausências e impedimentos.

Art. 34 - Nas hipóteses previstas no art. 39, incisos II a VI da Lei n. 8.935/94, os Titulares/Delegatários ficarão obrigados a apresentar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do desligamento, prestação de contas referente aos últimos 03 (três) meses de sua gestão, abrangendo, inclusive, o último dia de exercício no serviço extrajudicial.

§ 1º - Na hipótese de desligamento por motivo de remoção, o Titular/Delegatário também estará sujeito à apresentação da prestação de contas referida no *caput*, devendo protocolizá-la no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar de seu exercício no novo serviço extrajudicial.

§ 2º - A não apresentação da prestação de contas prevista no *caput* e no § 1º sujeita os Titulares/Delegatários à aplicação das sanções cabíveis.

§ 3º - As sanções referidas neste artigo não dispensam o encaminhamento da documentação nos moldes estabelecidos.

Capítulo VI

Dos Interventores

Art. 35 - Em caso de suspensão preventiva do Titular/Delegatário, havendo necessidade da designação de Interventor, a escolha recairá, preferencialmente, na pessoa do seu Substituto.

Parágrafo único - Quando o Substituto também for acusado da falta, ou quando a medida se revelar necessária para a apuração das provas ou conveniente para os serviços, a designação do Interventor recairá, a critério da Corregedoria-Geral da Justiça ou do Juiz Corregedor Permanente, preferencialmente, em pessoa detentora de delegação para o mesmo tipo de serviço prestado pelo Titular/Delegatário afastado, ou em servidores públicos vinculados ao Poder Judiciário, que denotem aptidão para o exercício das funções e apresentem reputação ilibada.

Art. 36 - O Interventor, nos termos do artigo anterior, quando for servidor público vinculado ao Poder Judiciário, continuará sendo remunerado pelos cofres públicos, subsistindo sua lotação originária.

Art. 37 - Pago o valor correspondente à metade da renda líquida devida ao Titular/Delegatário afastado, na forma do art. 36, §2º, da Lei nº. 8.935/94, a outra metade será depositada em conta bancária especial com correção monetária, nos termos do § 3º do art. 36 da Lei nº. 8.935/1994.

Parágrafo único. A renda líquida será apurada após o abatimento dos custos operacionais, que corresponderão a todos os gastos para manter a adequada e eficiente prestação do Serviço, compreendendo os custos e encargos trabalhistas, aluguéis e encargos do imóvel, e despesas de energia elétrica e demais serviços públicos, além de outros inerentes à atividade.

Art. 38 - Os Interventores deverão remeter à Corregedoria Geral da Justiça, até o dia 20 (vinte) de cada mês, os formulários de prestação de contas do mês anterior, padronizados pela Corregedoria.

§ 1º - A prestação de contas mensal é única e deverá ser elaborada por meio de formulários padronizados pela Corregedoria Geral da Justiça, preenchidos e encaminhados separadamente, juntamente com cópias dos documentos referentes ao cumprimento das obrigações abaixo relacionadas:

I - Do formulário relativo aos empregados do Serviço:

- a) comprovante do pagamento salarial dos empregados, e
- b) comprovantes dos recolhimentos previdenciários e do FGTS;

II - Do formulário relativo às despesas mensais de manutenção do Serviço e seguros obrigatórios:

- a) comprovantes de pagamento dos recolhimentos do(s) respectivo(s) aluguel (res) do(s) imóvel (eis) utilizado(s) pelo Serviço;
- b) cópia da apólice do seguro de responsabilidade civil notarial/registral firmado pelo Titular/Delegatário afastado, com os respectivos comprovantes de quitação, dispensado o encaminhamento mensal do comprovante na hipótese de quitação em parcela única;

c) caso o Titular/Delegatário não tenha firmado o seguro de responsabilidade civil notarial/registral, o fato deverá ser comunicado imediatamente a Corregedoria;

d) cópia de balancete, firmado por Contador contratado pelo Serviço, relativo às despesas decorrentes de valores necessários para manter a adequada prestação do serviço inerente à atividade;

e) cópia do comprovante de depósito, em conta especial remunerada, do valor correspondente à metade da renda líquida do Serviço, na forma prevista no art. 56 desta Consolidação, e

f) cópia do recibo, assinado pelo Notário ou Registrador afastado, do valor correspondente à metade da renda líquida do Serviço, na forma prevista no art. 56 desta Consolidação.

§ 2º - Os comprovantes originais dos documentos a que se refere o parágrafo anterior deverão permanecer arquivados no serviço extrajudicial, para apresentação, quando solicitados.

Art. 39 - Os Interventores na função que venham a ser substituídos no período de afastamento do Titular/Delegatário prestarão contas de suas atividades à Corregedoria Geral da Justiça, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data da substituição.

Art. 40 - Havendo condenação do Titular/Delegatário à metade da renda líquida do serviço extrajudicial, já depositada em conta especial, ela será revertida para o FERMOJU, desde que a designação do Interventor tenha recaído sobre servidor público vinculado ao Poder Judiciário e remunerado pelos cofres públicos.

Parágrafo único. Quando a designação do Interventor recair sobre Titular/Delegatário, bem como servidor não remunerado pelos cofres públicos, observar-se-á o disposto na parte final do § 3º do art. 36 da Lei n. 8.935/94.

TÍTULO II

DO REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS

Capítulo I

Normas gerais

Art. 41 - Serão registrados no Registro Civil das Pessoas Naturais:

I - os nascimentos;

II - os casamentos e a conversão da união estável em casamento;

III - os óbitos;

IV - as emancipações por outorga dos pais ou por sentença do Juiz;

V - as interdições por incapacidade absoluta ou relativa;

VI - as sentenças declaratórias de ausência e as de morte presumida;

VII - as opções de nacionalidade;

VIII - as sentenças que deferirem adoção; e

IX - as sentenças de separação, divórcio e restabelecimento da sociedade conjugal.

Art. 42 - Os fatos concernentes ao registro civil ocorridos a bordo dos navios de guerra e mercantes, em viagem, e do Exército, em campanha, serão imediatamente registrados e comunicados em tempo oportuno, por cópia autêntica, aos respectivos Ministérios, a fim de que, através do Ministério da Justiça, sejam ordenados os assentamentos, notas ou averbações nos livros competentes das respectivas circunscrições.

Art. 43 - Os assentos de nascimento, óbito e casamento de brasileiros em país estrangeiro considerar-se-ão autênticos, nos termos da lei do lugar do registro, e serão legalizadas as certidões pelos Cônsules. Também será considerada autêntica a certidão por este expedida.

§ 1º - Serão, porém, trasladados no Livro “E” do 1ª Ofício do domicílio do registrado, ou no 1º Ofício do Distrito Federal, em falta de domicílio conhecido, quando tiverem de produzir efeitos no país.

§ 2º - As trasladações poderão ser feitas, ainda, por meio da segunda via a ser remetida pelos Cônsules, por intermédio do Ministério das Relações Exteriores.

Art. 44 - O assentamento lavrado pelo próprio Cônsul subordina-se à legislação brasileira, servindo como documento legal e autêntico a certidão por ele expedida.

Art. 45 - O assentamento estrangeiro deverá ser autêntico, conforme a lei do lugar, cabendo ao Oficial do Registro Civil, para trasladá-lo, examinar o ato.

§ 1º - Atentará o Oficial para que a respectiva certidão esteja legalizada no Consulado brasileiro do lugar do registro, exceto quando da existência de acordos bilaterais de dispensa mútua de visto consular entre os países acordantes, e vertida em português por tradutor público juramentado, devendo ambos os documentos, original e tradução, estarem preliminarmente registrados no Ofício de Registro de Títulos e Documentos.

§ 2º - A legalização consiste no reconhecimento, pela autoridade consular brasileira, de firma ou do cargo do Oficial Público subscritor do documento.

Art. 46 - Considerar-se-ão válidas as cópias dos atos notariais e de registro civil escriturados nos livros do serviço consular brasileiro, produzidas por máquinas fotocopadoras, quando autenticadas por assinatura original de autoridade consular brasileira.

Parágrafo único - As assinaturas originais dos Cônsules do Brasil, em documentos de qualquer tipo, são válidas em todo o território nacional, ficando dispensada sua legalização.

Art. 47 - Antes de proceder às trasladoes, os Oficiais de Registro Civil submeterão as certidões, mediante petição assinada pela parte interessada, à apreciação do representante do Ministério Público, fazendo-se posterior conclusão ao Juiz competente.

Art. 48 - Tratando-se de traslado de assento de nascimento, será provada a nacionalidade brasileira de, pelo menos, um dos pais do registrado; se for de assento de casamento, provar-se-á a nacionalidade brasileira de pelo menos um dos cônjuges; cuidando-se de assento de óbito, juntar-se-á comprovante de nacionalidade brasileira da pessoa falecida.

Art. 49 - O casamento de brasileiro, celebrado no estrangeiro, perante as respectivas autoridades ou Cônsules brasileiros, deverá ser registrado em 180 (cento e oitenta) dias, a contar da volta de um ou de ambos os cônjuges ao Brasil, no serviço extrajudicial do respectivo domicílio ou, em sua falta, no 1º Ofício da Capital do Estado em que passarem a residir. Passado este prazo os noivos deverão providenciar uma nova habilitação perante o correspondente serviço de registro civil.

Art. 50 - Uma vez devidamente documentados e autorizados pelo juízo competente, poderão ser acrescidos, ao se proceder às trasladoes, dados necessários à melhor identificação das partes e omitidos nas certidões de origem, como filiação, data de nascimento, naturalidade, nome usado pelo cônjuge após o casamento, ou, ainda, correções de erros evidentes.

Parágrafo único - O juízo competente poderá autorizar a constar no termo o regime de bens adotado pelos cônjuges, quando não constar da certidão a ser trasladada.

Art. 51 - O registro do termo de nascimento de filho de brasileiro, ou brasileira, nascido no estrangeiro e cujos pais não estejam a serviço do Brasil, registrado no consulado brasileiro, ou que venha a residir a qualquer tempo no território nacional, será feito, quando requerido, no Livro “E” do 1º Ofício de seu domicílio, ou no 1º Ofício do Distrito Federal, em falta de domicílio conhecido.

Parágrafo único - Na primeira hipótese, do termo e das respectivas certidões de nascimento constará a comprovação da nacionalidade brasileira, quando o registro for realizado perante a repartição consular brasileira; na segunda hipótese, deverá o registrado, após atingir a maioridade, optar a qualquer tempo pela nacionalidade brasileira, perante Juiz Federal.

Art. 52 - É competente para o registro da opção de nacionalidade o Registro Civil das Pessoas Naturais da residência do optante.

§ 1º - No registro constarão:

- a) a qualificação completa do optante;
- b) a data da sentença homologatória da opção pela nacionalidade brasileira;
- c) o nome do Juiz prolator do ato jurisdicional;
- d) o trânsito em julgado, e
- e) a assinatura do optante.

§ 2º - Anotar-se-á o registro da opção à margem do registro da transladação do termo de nascimento do optante, com remissões recíprocas.

Art. 53 - A execução dos serviços concernentes ao Registro Civil das Pessoas Naturais observará o seguinte:

I - O Oficial atuará nos limites de sua delegação, sob pena de responsabilidade, salvo os Oficiais do Registro Civil da Comarca de Fortaleza.

II – do termo constarão o número e a origem do documento de identidade de partes e testemunhas, que, em qualquer caso, deverão ser apresentados ao Oficial.

Parágrafo único - Na hipótese de registro de nascimento constarão, além das informações previstas em lei, o número e a origem do documento de identidade do declarante e das testemunhas, na hipótese prevista no art. 54, item 9, da Lei nº. 6.015/73, ressalvados os casos em que o declarante relativamente incapaz não for possuidor de documento de identidade, mas portar certidão de nascimento, hipótese em que obrigatoriamente deverá participar do ato, como testemunha, pessoa maior portadora de documento de identidade.

Capítulo II

Dos Livros e sua Escrituração

Art. 54 - Os livros dos Offícios de Registro Civil das Pessoas Naturais, especificados na Lei dos Registros Públicos, todos com 300 (trezentas) folhas cada um, são obrigatoriamente:

I – "A" - Registro de Nascimento;

II – "B" - Registro de Casamento;

III – "B Auxiliar" - Registro de Casamento Religioso para Efeitos Cíveis;

IV – "C" - Registro de Óbito;

V – "C" - Auxiliar - Registro de Natimortos;

VI – "D" - Registro de Proclamas.

§ 1º - No Cartório de cada comarca, ou no primeiro Ofício se houver mais de um, haverá um livro designado pela letra "E", em que serão inscritos os demais atos relativos ao estado civil (separações judiciais e divórcios, depois do trânsito em julgado da sentença, quando o casamento foi registrado em outra comarca; emancipações; interdições; ausências; traslados ou registros de nascimentos, casamentos e óbitos de brasileiros ocorridos no estrangeiro, inclusive, escritura públicas de separações e divórcios consensuais previstas no art. 3º da Lei n. 11.441/2007). Este livro poderá, segundo o volume de serviço, ser desdobrado em livros especiais pela natureza dos atos que nele devam ser registrados.

§ 2º - Deverão ser arquivados os termos de alegações de paternidade e as cópias das comunicações de casamento, óbito, emancipação, interdição e ausência, em ordem cronológica.

Art. 55 - Cada um dos livros enumerados no artigo anterior deverá conter um índice alfabético dos assentos lavrados, organizados pelo prenome das pessoas a que se referirem.

§ 1º - O índice poderá ser organizado em livro próprio ou pelo sistema de ficha ou registrado em banco de dados informatizado, desde que atendidas a segurança, comodidade e pronta busca.

§ 2º - O índice do Livro "C Auxiliar" será organizado pelo nome do pai ou da mãe.

Art. 56 - Cada assento terá um número de ordem.

Art. 57 - Os assentos serão escriturados seguidamente, em ordem cronológica e sequencial de declarações, sem abreviaturas, nem algarismos; no fim de cada assento e antes da subscrição e das assinaturas, serão ressalvadas as emendas, entrelinhas ou outras circunstâncias que puderem ocasionar dúvidas.

Art. 58 - Se os declarantes ou as testemunhas não puderem, por quaisquer circunstâncias assinar, far-se-á referência no assento, assinando-o a rogo outra pessoa e tomando-se a impressão dactiloscópica da que não assinou à margem do assento.

Art. 59 - Colher-se-ão as impressões digitais de pessoas que assinem mal, demonstrando não saber ler ou escrever.

Art. 60 - A prática de ato por procurador somente será efetivada por instrumento público, mencionando-se, no termo do assentamento, a indicação do cartório, livro, folha e data da lavratura da procuração, bem como a veracidade de sua lavratura, por qualquer meio. A procuração poderá ser arquivada em pasta própria ou com os documentos que instruírem o registro.

Parágrafo único. Somente serão aceitas procurações por traslado ou certidão no original, emitidas no máximo em 180 (cento e oitenta) dias, que deverão ter sua origem confirmada e, quando lavradas em outro Estado, deverão ter a firma de seu subscritor reconhecida por sinal público; se passada no estrangeiro, atenderão às exigências legais.

Art. 61 - Nos casos de não dispor da DNV – Declaração de Nascidos Vivos -, o Oficial poderá exigir a presença de duas testemunhas para os assentos de registro, que deve satisfazer às

condições exigidas pela lei civil. Quando não for conhecida do Oficial, as testemunhas apresentarão a identidade, do que se fará menção expressa no assento.

Parágrafo único - Se conhecida a testemunha, o Oficial do Registro Civil ou preposto autorizado, declarará tal circunstância, sob pena de responsabilidade.

Art. 62 - Se entender não ser possível a realização do registro, e não se conformando a parte interessada, o Oficial do Registro deverá submeter por escrito a suscitação de dúvida perante o juízo competente, independentemente do pagamento de emolumentos, nos termos do Código de Divisão e Organização Judiciária do Estado do Ceará.

Art. 63 - Não serão cobrados selos e emolumentos pelo registro civil de nascimento e pelo assento de óbito, incluindo-se a primeira certidão respectiva. A mesma isenção alcançará os reconhecidamente pobres em relação às demais certidões subsequentes de tais atos, bem como aos demais atos notariais e registrais.

§ 1º - São isentos de custas o registro e a averbação de quaisquer atos relativos à criança ou adolescente em situação de risco nos termos do Estatuto da Criança e do Adolescente, que poderão ser solicitados pelo Conselho Tutelar ou por outras entidades responsáveis pelo cumprimento de medidas de proteção socioeducativas, bem como aos comprovadamente pobres na forma da lei.

§ 2º - Se não for observada a gratuidade, o oficial sujeitar-se-á às penalidades previstas nos arts. 32 e 33 da Lei Federal n. 8.935/94.

§ 3º - Esgotadas as penalidades a que se refere o parágrafo 2º e verificando-se novo descumprimento, aplicar-se-á o disposto no art. 39 da lei nº8.935/94.

§ 4º - Nos casos de solicitação de gratuidade, excetuando-se os registros de nascimento e óbito, o notário ou registrador, em petição fundamentada, em 72 (setenta e duas) horas da apresentação do requerimento, poderá suscitar dúvida quanto ao referido benefício ao Juízo competente, a qual será dirimida também em igual prazo.

Art. 64 - O Oficial do Registro Civil remeterá, dentro dos primeiros 8 (oito) dias dos meses de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, à Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o mapa dos nascimentos, casamentos e óbitos ocorridos no trimestre anterior.

§ 1º - O não cumprimento dessa exigência sujeitará o oficial a multa de 1(um) a 5 (cinco) salários mínimos, que será cobrada como Dívida Ativa da União, sem prejuízo da ação penal que no caso couber.

§ 2º - O IBGE fornecerá mapas para a execução do disposto no *caput*, podendo solicitar aos Oficiais que façam as correções necessárias.

§ 3º - No referido mapa, deverão constar os números de identificação das Declarações de Nascido Vivo e de Óbito referentes aos assentamentos, quando houver.

Art. 65 - O Oficial do Registro Civil deverá atender aos pedidos de certidões feitos por correio, telefone, fax, ou outro meio idôneos de comunicação à distância, desde que satisfeitos os emolumentos devidos, acrescido do porte de remessa postal.

Art. 66 - Fica autorizada na organização do livro de registro de nascimento pelo sistema de folhas soltas, a adoção de impressos especiais, com uma via adequada como folha do livro e outra como certidão.

Parágrafo único - A margem direita da folha do livro é destinada às averbações, anotações e retificações.

Capítulo III

Do Registro de Nascimento

Art. 67 - O registro deve ser declarado na circunscrição da residência dos pais ou do local do parto.

§ 1º - Quando o nascimento ocorrer em lugar fora do domicílio dos pais, faculta-se exigir a declaração firmada pelo declarante, diante de duas testemunhas, sob as penas da lei, de que não

possui outro registro, a fim de evitar duplicidade. Em caso de dúvida invencível, o Oficial Registrador poderá exigir a certidão negativa do registro civil do local do nascimento.

§ 2º - A declaração de nascimento deve ser feita no decurso do prazo legal de 15 (quinze) dias do parto.

§ 3º - Em falta ou impedimento do pai, o registro deve ser providenciado pela mãe, e o prazo será prorrogado em 45 (quarenta e cinco) dias.

Art. 68 - No termo de nascimento deverá constar o endereço completo dos pais, além do local onde se verificou o parto.

§ 1º - No caso de endereço rural, a denominação da propriedade e sua localização, ou outros dados identificadores, a critério do Oficial do Registro, como por exemplo, o "nome da comunidade".

§ 2º - É expressamente vedado fazer qualquer indicação no termo de nascimento, bem como na certidão a ser fornecida, do estado civil dos pais e da ordem de filiação.

§ 3º - É vedado o uso de expressões como "residentes nesta cidade" ou "residentes neste distrito", no corpo da certidão de nascimento.

Art. 69 - A obrigação de fazer a declaração de nascimento considera-se sucessiva na ordem prevista no art. 52 da Lei dos Registros Públicos.

Parágrafo único - A declaração por pessoa que não tenha precedência na ordem legal será feita com a comprovação da falta ou do impedimento do ascendente ou ascendentes, mediante solicitação e autorização do juiz competente.

Art. 70 - O registro de nascimento em que não seja declarante o pai será lavrado mediante apresentação da certidão de casamento, da qual se fará expressa menção no respectivo assento.

Art. 71 - No caso de dúvida quanto à declaração, poderá o Oficial do Registro ir à casa do recém-nascido verificar a sua existência, ou exigir atestado do médico ou declaração da parteira que tiver

assistido o parto ou o testemunho de duas pessoas que não forem os pais e tiverem visto o registrando.

Art. 72 - O Oficial do Registro observará rigorosamente os requisitos do assento de nascimento, que deve conter:

I – o dia, o mês, o ano e o lugar do nascimento e a hora certa, sendo possível determiná-la, ou aproximada;

II – o sexo do registrando;

III – o fato de ser gêmeo, quando assim tiver acontecido;

IV – o nome dado à criança;

V – a declaração de que nasceu morta, ou morreu no ato ou logo depois do parto;

VI – o nome, a naturalidade e a profissão dos pais, a idade da genitora do registrando em anos completos, na ocasião do parto, e o domicílio ou a residência do casal;

VII – o nome dos avós paternos e maternos;

VIII - a ordem de filiação de outros irmãos do mesmo prenome que existirem ou tiverem existido;

IX – o nome, a profissão e a residência de duas testemunhas do assento, quando se tratar de parto ocorrido sem assistência médica em residência ou fora de unidade hospitalar ou casa de saúde;

X - o número da Declaração de Nascido Vivo (DNV).

§ 1º - Para todo registro de nascimento é obrigatória a utilização da DNV, que será emitida pelo hospital ou casa de saúde, devendo a segunda via, em qualquer hipótese, ficar arquivada na serventia extrajudicial, em ordem cronológica, com indicação do número do assento, sendo vedada a utilização de fotocópia apresentada pelo declarante, ainda que autenticada.

§ 2º - Para nascimentos hospitalares, o Oficial do Registro Civil de Pessoas Naturais deverá exigir a apresentação da 2ª via da DNV, que será emitida pelo hospital.

§ 3º - O procedimento previsto no parágrafo anterior será aplicado para nascimentos ocorridos em outros estabelecimentos de saúde, ou partos domiciliares com assistência médica, ficando a cargo destes o preenchimento da DNV.

§ 4º - Para nascimentos ocorridos em domicílio, sem assistência médica, a DNV deverá ser preenchida pelo Titular do Ofício de Registro Civil de Pessoas Naturais em impresso fornecido pela Secretaria Municipal de Saúde, em três vias, exceto nas seguintes situações:

I – quando o declarante do registro afirmar que a mãe e a criança foram levados a estabelecimento de saúde, onde receberam atendimento imediato;

II – quando o declarante afirmar que a equipe do estabelecimento de saúde deslocou sua equipe para prestar assistência ao parto;

III – quando duas testemunhas assistirem ao parto ou atestem a gravidez, recomenda-se ao Oficial do Registro Civil que alerte a todos os presentes ao ato de registro que é crime dar parto alheio como próprio, assim como atestá-lo.

§ 5º - Aos nascimentos verificados em locais e situações não previstas anteriormente, inclusive para os registros realizados fora do prazo legal, serão aplicadas as mesmas normas acima descritas.

§ 6º - No caso de nascimento em domicílio ou outro local que não seja estabelecimento de saúde, o Oficial do Registro Civil deverá cuidar para que não haja duplicidade de emissão da DN, podendo, sempre que necessário, consultar a casa de saúde sobre a possível emissão do documento referido.

§ 7º - Após a lavratura do assento de nascimento e preenchido o quadro II do formulário, a DN (via amarela) permanecerá na serventia, o qual reterá e arquivará o documento em classificador próprio, nos termos da Portaria n. 20, de 3 de outubro de 2003, do Ministério da Saúde.

§ 8º - Os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais das localidades ou zonas onde haja maternidade integrante do Sistema Único de Saúde deverão, por si ou seus prepostos, deslocar-se diariamente às mesmas para recolher as declarações de nascido vivo, com a manifestação de vontade do (a) genitor (a) ou genitores.

§ 9º - As certidões dos assentos de nascimento deverão ser lavradas nas respectivas serventias extrajudiciais e entregues ao genitor (a) ou genitores da criança no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, a contar da entrega ao Oficial ou preposto da DNV.

§ 10 – Os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais devem informar ao FERMOJU todos os atos praticados, incluindo os atos gratuitos.

§ 11 – Nos termos do Provimento n. 13, de 03 de setembro de 2010, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), o registro de nascimento poderá ser feito por meio da utilização de sistema informatizado via internet.

Art. 73 - O Oficial do Registro Civil não registrará prenome suscetível de expor ao ridículo seu portador.

§ 1º - Se houver insistência do interessado, o Oficial submeterá o caso à apreciação do juízo competente, independentemente da cobrança de quaisquer emolumentos.

§ 2º - Os nomes e dados dos registrandos deverão ter, preferencialmente, a escrita nacional, evitando-se a inserção de letras que prejudiquem as regras ortográficas vigentes.

§ 3º - Ao nome dado ao registrando deve-se acrescentar os apelidos de família dos pais, sugerindo-se, em regra, primeiro o nome de família da mãe e em seguida o nome de família do pai.

§ 4º - Os cognomes "filho", "júnior", "neto" ou "sobrinho" só deverão ser utilizados no final do nome e se houver repetição, sem qualquer alteração, do nome do pai, avô ou tio, respectivamente.

§ 5º - A alteração posterior do nome somente será feita por ordem judicial, devendo o mandado judicial ser arquivado no serviço registral.

§ 6º - No caso de gêmeos, deverá constar, no assento de cada um, a ordem de nascimento. Os gêmeos que tiverem o prenome igual deverão ser inscritos com duplo prenome ou nome completo diverso, de modo que possam distinguir-se.

Art. 74 - No registro de filhos havidos fora do casamento não serão considerados o estado civil e/ou eventual parentesco dos genitores. Para o registro dos filhos cabe ao Oficial do Registro Civil velar unicamente pelo atendimento da declaração por eles manifestada e a uma das seguintes formalidades:

I - genitores comparecem munidos da certidão de casamento no civil e da carteira de identidade, ou por intermédio de procurador, cujo instrumento público de mandato deve constar, além dos poderes específicos, os requisitos acima enumerados, ou seja, a Serventia em que foi registrado o casamento civil e o número da identidade dos outorgantes, ao Oficial do Registro Civil de Pessoas Naturais, para efetuar o assento fazendo constar o nome dos pais e avós;

II - apenas um dos genitores comparece, mas com declaração de reconhecimento ou anuência do outro à efetivação do registro;

III - nas hipóteses acima, a manifestação de vontade, por declaração, procuração ou anuência poderá ser feita por instrumento particular, com firma reconhecida, que ficará arquivada em cartório ou escritura pública.

IV - em se tratando de registro de nascimento de pais que não sejam casados entre si, devem comparecer os dois em Cartório para efetuar o registro, munidos de carteira de identidade.

V - o maior de 16 e menor de 18 anos pode declarar o nascimento de seu filho, independentemente da assistência de seus pais. O menor de 16 anos deve vir acompanhado de seu pai, ou de sua mãe, ou, na falta destes, deverá comparecer com a autorização do juiz competente. Apesar de o menor de 16 anos não poder praticar nenhum ato da vida civil, é recomendável colher sua assinatura no assento de nascimento, demonstrando, assim, sua intenção em reconhecer a paternidade ou maternidade estabelecida.

VI - a mãe solteira poderá, se quiser, declarar o nome do suposto pai para averiguar a paternidade. Os dados do suposto pai não constarão no registro, mas sim do Termo de Alegação de Paternidade que o Oficial deverá remeter ao Juízo competente, acompanhado de 2ª via da certidão de nascimento da criança, e o nome, prenome, profissão, identidade e residência do suposto pai. Se a mãe não quiser declarar o nome do suposto pai, assinará termo negativo, nesse sentido.

VII - registro de nascimento de pessoa com 12 a 16 anos incompletos, o requerimento será feito pelo pai ou mãe, se casados, e pelos dois se não forem casados. De 16 a 18 anos incompletos, o menor faz o pedido, assistido por um dos pais, se casados na época do nascimento ou por ambos se não forem casados. Os pais, independentemente de pedido do menor, poderão registrá-lo. De 18 anos em diante o próprio registrando requer o registro.

VIII - Documentos necessários para instruir o pedido:

- a) certidão de batismo, certidão de casamento dos pais ou de nascimento (conforme for o caso);
- b) cópia da carteira de identidade dos pais;
- c) certidão negativa da Serventia de Registro Civil do local de residência dos pais na época do nascimento;
- d) declaração dos pais de não terem promovido o registro;

Art. 75 - A mãe casada que tiver filho fora do matrimônio deverá ser orientada da conveniência de que apenas seus apelidos de família constem do nome do registrando.

Art. 76 - O reconhecimento de filho havido fora do casamento independe do estado civil dos genitores ou de eventual parentesco entre eles, e poderá ser feito:

- a) no registro de nascimento;
- b) por escritura pública ou escrito particular, a ser arquivado em cartório;

c) por testamento;

d) por manifestação direta e expressa perante o juiz, ainda que o reconhecimento não haja sido o objeto único e principal do ato que o contém.

Parágrafo único - O reconhecimento pode preceder o nascimento do filho ou ser posterior ao seu falecimento, se ele deixar descendentes.

Art. 77 - O filho maior não pode ser reconhecido sem o seu consentimento, e o filho menor pode impugnar o reconhecimento até 04 (quatro) anos após a maioridade ou emancipação.

Art. 78 - O ato de reconhecimento de filhos dispensa qualquer averiguação, pois se trata de ato personalíssimo, unilateral e irrevogável.

Art. 79 - O filho havido por adoção terá os mesmos direitos e qualificações, proibidas quaisquer designações discriminatórias relativa à filiação.

Art. 80 - A adoção será sempre assistida pelo Poder Público, obedecendo a processo judicial, inclusive quando se trata de adoção de maior de 18 (dezoito) anos, que, também, dependerá de sentença constitutiva.

§ 1º - A adoção de criança e adolescente somente poderá ser efetuada através de mandado judicial. O Oficial, por averbação, cancelará o registro anterior do menor, dele não mais fornecendo informação, como se não existisse e só expedirá por ordem judicial. Faz-se um novo registro e emite-se a certidão, com os dados do menor, de seus pais adotivos e avós, como um registro natural, não constando qualquer indicação de tratar-se de adoção.

§ 2º - Em se tratando de criança ou adolescente em situação de risco, observar-se-á o disposto no Estatuto da Criança e do Adolescente.

§ 3º - Na hipótese de adoção de maior de 18 (dezoito) anos, observados os requisitos estabelecidos no Código Civil, será competente o juízo definido no Código de Organização Judiciária do Estado do Ceará.

Art. 81 - Em registro de nascimento de menor apenas com a maternidade estabelecida, o Oficial indagará à mãe sobre a paternidade da criança, esclarecendo-a quanto à facultatividade, seriedade e fins da declaração, que se destina à averiguação de sua procedência, na forma disposta na Lei n. 8.560, de 29 de dezembro de 1992.

§ 1º - Nada constará no assento de nascimento quanto à alegação de paternidade.

§ 2º - Será lavrado Termo de Alegação de Paternidade, em que conste prenome, nome, profissão, identidade e residência do suposto pai, fazendo referência ao nome da criança, em duas vias, com as assinaturas da mãe e do oficial. O próprio Oficial remeterá uma via ao Juiz, e a outra será arquivada na serventia, em livro de folhas soltas e em ordem cronológica.

§ 3º - Deverá o oficial, em caso de recusa da declarante em fornecer o nome do suposto pai, lavrar Termo Negativo de Alegação de Paternidade, procedendo posteriormente conforme disposto na parte final do parágrafo anterior.

Art. 82 - Quando por qualquer motivo o Oficial do Registro Civil não puder efetuar o registro, averbação, ou fornecer certidão, deverá certificar a recusa no requerimento apresentado pela parte ou entregar nota explicativa para que o interessado possa conhecer o motivo e levar ao conhecimento do juiz.

Art. 83 - Na lavratura de registro de nascimento que dependa de despacho judicial, recomenda-se que seja procedida a justificação. O juiz decidirá o pedido após ouvido o Ministério Público. O processo será arquivado no Cartório que lavrou o assento.

Capítulo IV

Da Habilitação para o Casamento

Art. 84 - O requerimento de habilitação para o casamento, dirigido ao Oficial do Registro do distrito de residência de um dos nubentes, será firmado por ambos e com os seguintes documentos:

I – certidão de nascimento ou documento equivalente;

II – declaração do estado civil, do domicílio e da residência atual dos contraentes e de seus pais, se forem conhecidos;

III – autorização por escrito das pessoas sob cuja dependência estiverem, ou ato judicial que a supra;

IV – certidão de óbito do cônjuge falecido, certidão de casamento com averbação de anulação, divórcio ou separação, conforme o caso.

V – se qualquer dos genitores do nubente menor de idade se encontrar em lugar incerto e não sabido, a declaração de autorização para o casamento será dada pelo genitor presente, e mediante a declaração de 2 (duas) testemunhas com o reconhecimento das firmas correspondentes;

VI – declaração de duas testemunhas maiores, parentes ou não, que atestem conhecê-los e afirmem não existir impedimento que os iniba de casar;

VII – certidão de conclusão do inventário e respectiva partilha, quando for o caso.

§ 1º - As questões relativas à habilitação para o casamento devem ser resolvidas pelo juízo competente, na forma do Código de Divisão e Organização Judiciária do Estado do Ceará.

§ 2º - A habilitação para o casamento, o registro e a primeira certidão serão isentos de emolumentos e custas, para as pessoas cuja pobreza for declarada, sob as penas da lei.

§ 3º - Se o contraente for analfabeto, ou não puder assinar, o pedido será firmado a rogo, colhida a impressão digital, com duas testemunhas, constando da certidão de habilitação a circunstância.

§ 4º - No processo de habilitação de casamento é dispensado o reconhecimento de firma, desde que a assinatura seja lançada na presença do oficial, e a circunstância seja por este certificada.

§ 5º - Autuada a petição com os documentos, o oficial mandará fixar proclamas de casamento em lugar ostensivo de sua serventia, pelo prazo de 15 (quinze) dias. Se os nubentes residirem em

distritos diversos, o Oficial encaminhará o edital àquela circunscrição judiciária para as publicações respectivas.

§ 6º - A habilitação será feita pessoalmente perante o oficial do Registro Civil, com a audiência do Ministério Público, e submetida ao juiz, se houver impugnação.

Art. 85 - A prova da idade será colhida preferencialmente da certidão de nascimento ou da certidão do casamento anterior.

Parágrafo único - Se apresentado documento com rasura, ou se houver dúvida na prova da idade, outro deverá ser exigido.

Art. 86 - Quando a nubente for viúva, caber-lhe-á a opção pela conservação ou supressão do sobrenome do casamento anterior.

Art. 87 - Para o casamento dos estrangeiros deverão ser exigidos os documentos seguintes:

I – Certidão de nascimento traduzida por tradutor oficial, ou sua cópia autenticada;

II – Passaporte traduzido ou acompanhado de atestado passado pela autoridade consular do país de origem, ou sua cópia autenticada;

III – Declaração traduzida do país de origem constando o estado civil;

IV – Declaração da Polícia Federal constando que tem situação regular no Brasil;

V – Se for divorciado no estrangeiro o divórcio deverá atender as exigências do art. 7º, e 15, da Lei de Introdução ao Código Civil, no que couber.

VI – Se for viúvo (a), certidão de casamento traduzida com anotação do óbito do cônjuge ou certidão de óbito do cônjuge falecido (cópia autenticada);

VII – Inventário concluído e partilha de bens; caso não tenha concluído inventário deverá casar adotando o regime de separação total de bens;

VIII – Três testemunhas com identidade, exceto pais.

§ 1º - O nubente estrangeiro, não residente no país, poderá comprovar a inexistência de impedimento matrimonial, por meio de atestado consular, além de outros documentos necessários.

§ 2º - O Oficial deverá remeter, mensalmente, ao Ministério da Justiça, o registro de casamento de estrangeiro, nos termos do art. 46 da Lei n. 6.815/80.

Art. 88 - O consentimento de analfabeto para o casamento de seu filho será dado por procurador constituído por instrumento público, ou por termo nos autos de habilitação, colhida a impressão digital, com assinatura a rogo de duas testemunhas, todos devidamente qualificados.

Art. 89 - Na petição inicial, os nubentes declararão o regime de bens a vigorar e o nome que passarão a usar, podendo qualquer dos nubentes, querendo, acrescentar ao seu o sobrenome do outro.

§ 1º - Deve o Oficial do Registro Civil esclarecer aos cônjuges sobre os regimes de bens admitidos (comunhão parcial de bens, comunhão universal, participação final nos aquestos e separação universal de bens) e a significação de cada um.

§ 2º - A escolha do regime de bens diverso do legal deverá ser precedida de pacto antenupcial, com traslado ou certidão anexada ao processo de habilitação.

Art. 90 - Na hipótese de casamento que se seguir a uma comunhão de vida entre os nubentes, que haja perdurado por 10 (dez) anos ou da qual tenham resultado filhos, o regime matrimonial de bens será o da Comunhão Parcial de Bens, não se lhe aplicando o art. 1.641 do Código Civil. Se não houver filho, a vida em comum pelo tempo exigido pode ser provada com a declaração de 2 (duas) testemunhas idôneas, declaração de dependência comprovada nos termos da lei, ou de declaração judicial.

Art. 91 - Quando for divorciado (a), tendo na ocasião optado em permanecer usando o nome de casado (a) ou viúvo (a), caber-lhe-á a opção pela conservação ou supressão do sobrenome do casamento anterior.

Art. 92 - Os pais devem conceder ou negar consentimento para casamento dos filhos menores de 18 e maiores de 16 anos.

§ 1º - O consentimento deve ser dado por ambos os pais, mesmo sendo o casal separado ou divorciado, ou que tenha sido o seu casamento anulado, de acordo com o art. 1.634, inciso III, do Código Civil.

§ 2º - A denegação do consentimento pode ser suprida pelo juízo competente, nos termos do art. 1.519 do Código Civil.

§ 3º - Ausente um dos pais, o outro deverá requerer o suprimento do consentimento para casar, perante o juízo competente, salvo se a ausência já tiver sido declarada judicialmente.

§ 4º - O consentimento de pais analfabetos será dado por procurador constituído por instrumento público, ou por termo nos autos de habilitação, colhida a impressão digital, com assinatura a rogo e de duas testemunhas, todos devidamente qualificados.

Art. 93 - O casamento de menor de 16 anos dependerá de prévia autorização judicial, nos termos do art. 1.520 do Código Civil.

Capítulo V

Do Edital de Proclamas

Art. 94 - Os editais de proclamas de casamento deverão conter:

I - nome do Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais e nome do Titular/Delegatário, Responsável pelo Expediente ou Interventor;

II – nome dos nubentes e o número do correspondente processo de habilitação para casamento;

III - informação de que o edital será afixado no Serviço em local de costume, bem como remetido à publicação, na forma do art. 67, § 1º, da Lei nº. 6.015/73, e

IV - data e assinatura do Titular/Delegatário, Responsável pelo Expediente, Interventor ou escrevente autorizado.

Art. 95 - Os proclamas expedidos pelo cartório e os recebidos de outros ofícios serão registrados no livro "D", em ordem cronológica.

Parágrafo único - O livro poderá ser formado por uma das vias do edital, ou pela cópia da respectiva página do Diário Oficial em que o edital foi publicado.

Art. 96 - O registro do edital de casamento conterá todas as indicações quanto à época de publicação e aos documentos apresentados, abrangendo também o edital remetido por outro oficial processante.

Art. 97 - O Oficial somente expedirá a certidão de habilitação para o casamento depois de receber e juntar aos autos a certidão provinda de outro distrito em que tenham sido publicados os proclamas.

Art. 98 - Após a expedição dos editais de proclamas e certificadas as circunstâncias, as habilitações de casamento serão encaminhadas ao representante do Ministério Público para vistas e manifestação sobre o pedido e requerer o que for necessário à sua regularidade, independentemente do decurso do prazo previsto no art. 67, § 3º, da Lei n. 6.015/73.

Parágrafo único - Em caso de dúvida ou impugnações, os autos serão encaminhados ao juízo competente, que decidirá, sem recurso.

Art. 99 - Cumpridas as formalidades dos artigos 1.526 e 1.527 do Código Civil e, verificada a inexistência de fato obstativo na forma do artigo anterior, o Oficial do Registro extrairá Certidão de Habilitação, que terá validade de 90 (noventa) dias, a contar da data em que for extraída a certidão. Após o referido prazo, o registro dependerá de nova habilitação.

Capítulo VI

Do Casamento

Art. 100 - Logo depois de celebrado o matrimônio, será lavrado assento, assinado pelo presidente do ato, os cônjuges, as testemunhas e o oficial, com o exame rigoroso das exigências legais.

Art. 101 - A realização do casamento deve ser comunicada ao Oficial do Registro Civil do lugar em que tiver sido registrado o nascimento dos contraentes, para as devidas anotações. A comunicação ou averbação à margem do assento de nascimento deve ser certificada nos autos da habilitação.

Art. 102 - Quando o casamento se der em circunscrição diferente daquela da habilitação, o Oficial do Registro Civil comunicará ao da habilitação esse fato, com os elementos necessários para as anotações nos respectivos autos.

Art. 103 - A pedido dos nubentes, o Oficial do Registro Civil fornecer-lhes-á a certidão de habilitação para o casamento perante autoridade ou ministro religioso.

§ 1º - A certidão mencionará o prazo legal de validade da habilitação, o fim específico a que se destina e o número dos respectivos autos.

§ 2º - A entrega da certidão será feita mediante recibo, que ficará nos autos da habilitação.

§ 3º - É recomendável, no interesse dos nubentes, a colheita prévia do requerimento do registro do assento ou termo do casamento religioso nos autos de habilitação, para que o Oficial do Registro Civil o efetive.

Art. 104 - Requerido pelo celebrante ou qualquer interessado ao Oficial do Registro que expediu a certidão de habilitação, será procedido o registro do assento ou termo do casamento religioso, contendo os requisitos legais, a data e o lugar da celebração, o culto religioso, o nome, a qualidade e a assinatura do celebrante, o nome, profissão, residência e nacionalidade das testemunhas que o assinam, e o nome e assinatura dos contraentes.

Art. 105 - Anotada a entrada do requerimento, o Oficial do Registro Civil fará o registro no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.

Art. 106 - O casamento religioso, celebrado sem a prévia habilitação perante o Oficial de Registro Público competente, poderá ser registrado a requerimento dos nubentes, apresentando a prova do ato religioso e os documentos exigidos pela lei, suprindo eventual falta de requisitos no termo de celebração.

§ 1º - Processada a habilitação com a publicação dos editais e certificada a inexistência de impedimentos, o Oficial do Registro Civil fará o registro do casamento religioso, de acordo com a prova do ato e os dados constantes do processo, observados os requisitos legais.

§ 2º - No registro do casamento, o tabelião fará constar o regime de bens, consignando o ofício de notas que lavrou o ato, bem como o livro e folhas.

Art. 107 - A certidão de casamento de brasileiros em país estrangeiro para que seja trasladada no Registro Civil brasileiro deverá vir acompanhada de tradução, além de ser previamente levada a registro no Ofício de Títulos e Documentos, em cumprimento ao art. 129, item 6º, da Lei n. 6.015/73.

Art. 108 - Ocorrendo a situação prevista e cumprida a medida anterior, os interessados deverão requerer junto ao juiz competente do Registro Público da comarca a trasladação que, em sendo deferida, será feita no livro B de Registro de Casamento do 1º Ofício do domicílio do registrado e na falta de domicílio conhecido, essa só poderá ser feita no 1º Ofício do Distrito Federal.

Art. 109 - Ocorrendo casamento em iminente risco de vida (nuncupativo), o juízo competente é aquele ao qual a matéria de família esteja afeta, não havendo vara especializada, nos termos da Lei de Organização Judiciária.

Capítulo VI I

Da Conversão da União Estável em Casamento

Art. 110 - A conversão da união estável em casamento deverá ser requerida pelos conviventes ao Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais da circunscrição do seu domicílio, mediante declaração de que mantém união estável, com os seguintes requisitos:

I - declaração dos requerentes de que mantém união estável;

II - data do início da união estável;

III - afirmação de que inexistem impedimentos para o matrimônio;

IV - opção quanto ao regime de bens;

V - esclarecimento quanto ao sobrenome, podendo, qualquer dos contraentes, querendo, acrescentar ao seu sobrenome o do outro;

VI – declaração de duas testemunhas, com firmas reconhecidas por autenticidade ou firmada na presença do Oficial, ou por escritura pública, atestando o tempo da alegada união estável e a inexistência de impedimentos legais para o casamento.

Art. 111 - No requerimento mencionado no artigo anterior, será dispensável a indicação da data do início da união estável, não cabendo ao Oficial do Registro Civil perquirir acerca do seu prazo.

Art. 112 - Recebido o requerimento, será iniciado o processo de habilitação previsto em lei, devendo constar dos editais que se trata de conversão de união estável em casamento.

Art. 113 - Decorrido o prazo legal do edital, sem aparecer quem oponha impedimento, será lavrado o assento da conversão da união estável em casamento, independentemente de qualquer solenidade, prescindindo o ato da celebração do matrimônio.

Art. 114 - O assento da conversão da união estável em casamento será lavrado no Livro B, conterà os requisitos do art. 1.536 do Código Civil, exarando-se o determinado no art. 70, 1 ao 10, da Lei de Registros Públicos, sem a indicação da data da celebração, o nome e assinatura do presidente do ato, cujos espaços próprios deverão ser inutilizados, anotando-se no respectivo termo que se trata de conversão de união estável em casamento, tal como regulado no art. 8º da Lei n. 9.278, de 10 de maio de 1996.

Art. 115 - A conversão da união estável dependerá da superação dos impedimentos legais para o casamento, sujeitando-se à adoção do regime matrimonial de bens, na forma e segundo os preceitos da lei civil.

Capítulo VIII

Do Registro de Óbito

Art. 116 - O assento de óbito, observado o lugar do falecimento, será lavrado à vista do atestado de médico, se houver no lugar, ou, em caso contrário, de duas pessoas, devidamente qualificadas que tiverem presenciado ou verificado a morte.

Art. 117 - Após a lavratura do assentamento de óbito será entregue ao declarante a respectiva certidão para viabilizar o sepultamento nos termos do art. 77 da Lei dos Registros Públicos.

Art. 118 - Deverão ser arquivados em cartório os atestados de óbito, observada a ordem cronológica.

Art. 119 - A declaração de óbito será feita por quem indica a lei, pela direção do Instituto Médico Legal, quando se tratar de pessoa encontrada morta e não reconhecida oportunamente, ou pelo Serviço de Verificação de Óbito – SVO.

Art. 120 - O assento de óbito deverá conter:

I – a hora, se possível, dia, mês e ano do falecimento;

II – o lugar do falecimento, com sua indicação precisa;

III – o prenome, nome, sexo, idade, se possível, a data do nascimento, estado civil, profissão, naturalidade, domicílio e residência do morto;

IV – se era casado, o nome do cônjuge sobrevivente, mesmo quando separado judicialmente ou divorciado, mencionando-se a circunstância; se viúvo, o nome do cônjuge pré-morto; e o cartório do casamento em ambos os casos;

V – se era eleitor;

VI – os nomes, prenomes, profissão, naturalidade e residência dos pais;

VII – se faleceu com testamento conhecido;

VIII – se deixou filhos, nome e idade de cada um;

IX – se a morte foi natural ou violenta e a causa conhecida, com o nome dos atestantes;

X – o lugar do sepultamento;

XI – se deixou bens ou herdeiros menores ou interditados;

XII – pelo menos uma das informações a seguir arroladas: número de inscrição do PIS/PASEP; número de inscrição no Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, se contribuinte individual; número de benefício previdenciário - NB, se a pessoa falecida for titular de qualquer benefício pago pelo INSS; número do CPF; número de registro da Carteira de Identidade e respectivo órgão emissor; número do título de eleitor; número do registro de nascimento, com informação do livro, da folha e do termo; número e série da Carteira de Trabalho (Medida Provisória nº 2.187/2001);

XIII – é obrigatória a utilização da Declaração de Óbito (DO), por todos os Ofícios de Registro Civil de Pessoas Naturais, para o registro do assento de óbito, devendo constar no assento o número da respectiva DO.

Parágrafo único - Se não for possível constar do assento de óbito todos os elementos indicados, o Oficial do Registro Civil mencionará no corpo do registro que o declarante ignorava os dados faltantes.

Art. 121 - Na hipótese de pessoa desconhecida, falecida em hospital ou outro estabelecimento público, ou encontrada acidental ou violentamente morta, conterà a estatura aproximada se for possível, cor, sinais aparentes, idade presumida, vestuário e qualquer outra indicação que possa auxiliar o futuro reconhecimento. Deve ser extraída a individual datiloscópica, se no local houver esse serviço.

Art. 122 - Na hipótese de morte por causa natural sem assistência médica, poderá a morte ser atestada por qualquer médico, incumbido, entretanto, originariamente, aos médicos da Secretaria de Saúde o dever de fazê-lo. Neste caso, recomenda-se ao Oficial que solicite a presença de duas testemunhas qualificadas que presenciaram ou verificaram a morte.

Art. 123 - Antes de proceder ao assento de óbito de criança com menos de 1 ano de idade, o Oficial verificará se houve registro de nascimento, que, em caso de falta, será previamente realizado na mesma circunscrição competente para a lavratura do assento de óbito.

Art. 124 - Após a lavratura do assentamento de óbito, será entregue ao declarante a primeira certidão de registro de óbito e a guia para fins de sepultamento, a ser apresentada ao Administrador do cemitério, objetivando viabilizar o sepultamento, nos termos do art. 77 da Lei Federal n.º 6.015/73.

Art. 125 - Excedido o prazo legal de 15 (quinze) dias, o assento de óbito só será lavrado por determinação judicial, excetuando-se, por motivo relevante, os casos previstos no art. 50 da LRP.

Art. 126 - O Oficial do Registro Civil deve encaminhar nos primeiros 5 (cinco) dias de cada mês, as comunicações de óbitos ocorridos no período:

I – ao Instituto Nacional do Seguro Social/INSS;

II – à junta do Serviço Militar;

III – à Secretaria de Saúde do Município;

IV – ao juiz da zona eleitoral do lugar do óbito, quando o falecido for eleitor;

V – à Polícia Federal, às embaixadas ou repartições consulares das respectivas regiões, quando o registro envolver estrangeiro.

§ 1º - No formulário para cadastramento de óbito referido no inciso I do *caput* deste artigo deverá constar, pelo menos uma das seguintes informações relativas à pessoa falecida:

I – número de inscrição do PIS/PASEP;

II – número de inscrição no INSS;

III – número do CPF;

IV – número de registro da carteira de identidade e órgão emissor;

V – número do título de eleitor;

VI – número e série da carteira de trabalho.

§ 2º - Da comunicação referida no inciso V do *caput* deste artigo deverá constar:

I – o nome do falecido;

II – a filiação;

III – a data de nascimento;

IV – o número da cédula de identidade.

Art. 127 - O óbito deve ser comunicado ao Oficial do Registro Civil que lavrou o nascimento e o casamento, conforme o caso.

Parágrafo único - A comunicação não está sujeita a custas, emolumentos ou quaisquer despesas, devendo ser arquivada em pasta própria em ordem cronológica.

Art. 128 - É vedado ao Oficial lançar no registro de óbito dados de identificações diversas dos constantes na Declaração de Óbito, admitida a correção de grafia, desde que constatado de plano o erro material e o declarante apresente o original do documento de identificação civil do falecido, sendo possível corrigir o erro de grafia com os dados constantes do documento de identificação civil.

Art. 129 - Quando o assento for posterior ao enterro, faltando atestado de médico ou de duas pessoas qualificadas, assinarão, com a que fizer a declaração, duas testemunhas que tiverem assistido ao falecimento ou ao funeral e puderem atestar, por conhecimento próprio ou por informação que tiverem colhidos, a identidade do cadáver.

Art. 130 - No caso de ter a criança nascido morta ou no de ter morrido na ocasião do parto, será, não obstante, feito o assento com os elementos que couberem e com remissão ao do óbito.

§ 1º - No caso de ter a criança nascido morta, será o registro feito no “Livro C Auxiliar”, com os elementos que couberem.

§ 2º - No caso de a criança morrer na ocasião do parto, tendo, entretanto, respirado, serão feitos os dois assentos, o de nascimento e o de óbito, com os elementos cabíveis e com as remissões recíprocas.

Capítulo IX

Da Emancipação, Interdição e Ausência

Art. 131 - Serão registrados no Livro "E", do 1º Ofício competente, as sentenças de emancipação, bem como os atos dos pais que a concederem, em relação aos filhos menores nela domiciliados, observados os requisitos legais.

Art. 132 - O registro de emancipação por outorga dos pais não depende de homologação judicial.

Art. 133 - O registro de emancipação decorrente de sentença será feito mediante comunicação judicial.

Art. 134 - A emancipação de menor com idade entre 16 e 18 anos é outorgada por sentença judicial, por instrumento público do pai e da mãe, ou de um deles na falta do outro, nos termos do art. 5º, inciso I do Código Civil. É registrada no Livro "E" da Serventia da sede da Comarca de residência do emancipado e por comunicação ou anotação, lançada à margem do termo de nascimento, ou por comunicação para o Ofício onde seja o emancipado registrado. Do registro de emancipação poderá ser expedida a certidão respectiva para comprovação do estado de emancipado.

Art. 135 - As interdições serão registradas no mesmo ofício em igual livro, salvo quando tiver havido seu desdobramento, pela natureza dos atos, que nele devam ser registrados em livros especiais, a requerimento do curador ou promovente, com os dados exigidos em lei e a cópia da sentença, mediante comunicação judicial.

Art. 136 - Registrada a interdição, o Oficial comunicará o fato ao juízo que a determinou, para que seja assinado pelo curador o termo de compromisso.

Art. 137 - O registro das sentenças declaratórias de ausência que nomearem curador, será feito no cartório do domicílio anterior do ausente, com as mesmas cautelas e efeitos do registro de interdição, observados os requisitos legais.

Art. 138 - As comunicações dos registros de emancipações, interdições e ausências deverão ser lançadas aos registros de nascimento e casamento, com posterior arquivamento em pasta própria e em ordem cronológica.

Art. 139 - As comunicações de que trata o artigo anterior serão registradas na Serventia da sede da Comarca do mesmo Juízo que prolatou a sentença, no Livro E, por tratarem-se de atos relativos ao estado civil.

Capítulo X

Da Averbação

Art. 140 - A averbação será feita com estrita observação da forma, dos requisitos e sob as cominações legais.

Art. 141 - Na averbação da sentença de separação judicial, indicar-se-á o juízo e o nome do juiz que a proferiu, a data em que foi prolatada ou o seu trânsito em julgado e o nome que o cônjuge passou a adotar.

§ 1º - Será também averbado, com as mesmas indicações e efeitos, o ato de restabelecimento da sociedade conjugal.

§ 2º - Averbar-se-ão, também, as escrituras públicas de separação e divórcio consensuais, observadas as disposições da separação judicial, no que couber.

Art. 142 - A averbação da sentença de divórcio atenderá as disposições da separação judicial, no que couber.

§ 1º - No caso de casamento celebrado sob jurisdição diversa do juiz do processo de separação judicial ou divórcio, dentro do Estado, o mandado de averbação da sentença será encaminhado diretamente ao Oficial do foro em que foi lavrado o ato, independentemente de intervenção judicial.

§ 2º - Os emolumentos referentes aos atos praticados pelos oficiais do Registro Civil deverão ser pagos pelo interessado no ato da apresentação do mandado, nos termos do art. 14 da Lei n. 6.015/73, os quais também poderão exigir do interessado o depósito da importância referente às despesas postais decorrentes da comunicação a que alude o art. 100, § 4º, da mesma lei.

§ 3º - as averbações gratuitas realizadas pelos Cartórios de Registro Civil de Pessoas Naturais nos assentos de casamento, nascimento e óbito, em cumprimento à ordem judicial, serão ressarcidos pelo FERMOJU, até o limite da média das averbações apuradas no ano imediatamente anterior.

Art. 143 - Serão averbadas também as alterações ou abreviaturas de nomes à margem do respectivo assento.

Capítulo XI

Das Anotações

Art. 144 - A anotação do registro ou da averbação nos atos anteriores, se lançados no cartório, ou comunicação deles ao ofício em que estejam os assentos primitivos far-se-á com observância dos requisitos legais.

Parágrafo único – A inobservância do disposto neste artigo sujeitará o Oficial às penas previstas no art. 108, da Lei nº 6.015/73.

Art. 145 - Anotar-se-á também, nos assentos de casamento e de nascimento, a mudança do nome do cônjuge em virtude da separação judicial, do divórcio, ou da anulação do casamento e do restabelecimento da sociedade conjugal.

§ 1º - As sentenças declaratórias de divórcio ou de separação judicial, após o seu trânsito em julgado, bem como as escrituras públicas de separação e divórcio consensuais previstas no art. 3º da Lei n. 11.441/2007 deverão ser inscritas no Livro “E”, nos Cartórios do Registro Civil do local onde tramitou o processo e averbadas à margem do assento de casamento no Cartório onde o mesmo foi realizado, devendo constar na averbação o número do livro, folhas e nº de ordem do assento realizado pelo Cartório onde a sentença ou a escritura pública foi inscrita.

§ 2º - Após a inscrição no Livro “E” dos atos mencionados no parágrafo anterior, mediante certidão, será expedido mandado de averbação e encaminhado por ofício para o Registro Civil do lugar onde se encontra o registro de casamento.

§ 3º - A averbação atenderá às disposições dos arts. 97 a 100 da Lei dos Registros Públicos.

Art. 146 - O ato constitutivo da adoção decorrente sempre de sentença judicial deverá ser registrado no Ofício do Registro Civil da comarca onde tramitou o processo, mediante mandado judicial, cancelando-se o registro original do adotado.

Parágrafo único - Na hipótese de o assentamento primitivo achar-se lavrado em cartório de Registro Civil pertencente a outra comarca, a autoridade que deferir a adoção fará expedir mandado de cancelamento, incumbindo ao interessado ou ao Oficial do Registro obter o "cumpra-se" do juiz local.

Capítulo XII

Das Certidões e Retificações de Registros

Art. 147 - Recebido o pedido de certidão, o Oficial do Registro Civil entregará à parte a nota de entrega devidamente autenticada, para a verificação de atraso no atendimento e eventual reclamação.

Art. 148 - Ressalvadas as restrições legais, a certidão será lavrada independentemente de despacho judicial.

Art. 149 - É vedado o fornecimento de certidão com rasura, emenda ou entrelinha não ressalvada expressamente.

Art. 150 - A certidão mencionará a data em que foi lavrado o assento, o livro do registro ou o documento arquivado em cartório.

Art. 151 - A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo ou em relatório, devidamente autenticada pelo Oficial do Registro Civil ou seu substituto legal, não podendo deixar de constar os requisitos exigidos em lei.

Art. 152 - A certidão de inteiro teor poderá ser extraída por meio datilográfico, reprográfico ou pelo sistema de computação.

Parágrafo único - Se houver dados que não possam ser mencionados, é vedada a certidão de inteiro teor, salvo ordem judicial.

Art. 153 - A certidão mencionará qualquer alteração do ato, não obstante as especificações do pedido, ressalvadas as restrições legais.

Parágrafo único - A alteração constará do corpo da certidão a observação: "a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo, feito em data de ...".

Art. 154 - Não será fornecida certidão do mandado que determinou o registro da sentença concessiva de adoção, e da certidão de nascimento nenhuma observação poderá constar sobre a origem do ato, salvo por ordem judicial.

Art. 155 - Ao subscrever a certidão, o serventuário responderá pela veracidade do que foi certificado.

Parágrafo único - As certidões requisitadas judicialmente ou pelo Conselho Tutelar, na regularização do registro civil de criança e adolescente amparados pela Lei n. 8.069/90, não estão sujeitas ao pagamento de multa, custas ou emolumentos, em face da isenção estabelecida pelo art. 102, § 2º, do referido diploma legal.

Art. 156 - Em outras situações, a critério do oficial, a correção far-se-á por decisão judicial, mediante encaminhamento de expediente pelo oficial ao Juiz, devidamente instruído.

Art. 157 - Para os assentos lavrados no livro “E” do Cartório do Registro Civil poderão ser adotados os mesmos procedimentos previstos nos artigos anteriores.

Art. 158 - A retificação de registro civil de nascimento, óbito ou casamento, em caso de erro evidente será procedida desde logo pelo oficial, com a devida cautela, mediante petição dos pais, declarante ou nubentes, ou termo cartorário próprio, recolhendo-se e inutilizando-se as certidões expedidas.

Parágrafo único - Tendo havido omissão ou erro, de modo que seja necessário fazer adição ou emenda, a correção de erros poderá ser processada no próprio Cartório onde se encontrar o assentamento, mediante petição assinada pelo interessado, vedada a cobrança de emolumentos em decorrência da prática de ato de retificação ou que teve de ser refeito ou renovado em razão de erro

imputável ao respectivo serviço, nos termos do inciso IV, do art. 3º da Lei Federal n. 10.169/2000.

Art. 159 - Nos procedimentos judiciais de registro civil tardio de nascimento, o oficial da circunscrição da residência lavrará o ato à vista da autorização judicial competente, e na presença do registrando e testemunhas, servindo estas à identificação daqueles.

TÍTULO III

REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

Capítulo I

Normas Gerais

Art. 160 - A exigência de aprovação ou autorização para a constituição ou para o funcionamento de sociedade, prévia ao registro, deverá constar, expressamente, em lei federal.

Art. 161 - A existência legal da pessoa jurídica só começa com o registro de seus atos constitutivos no registro civil das pessoas jurídicas dos locais onde estiverem situadas as suas sedes.

Parágrafo único. Serão averbadas no registro todas as alterações por que passarem o ato constitutivo.

Art. 162 - Aos Oficiais do Registro Civil das Pessoas Jurídicas compete:

I - registrar os atos constitutivos ou os estatutos das associações, das organizações religiosas, pias, morais, partidos políticos, científicas ou literárias, dos sindicatos, das fundações, das cooperativas;

II - registrar os atos constitutivos dos empreendedores e sociedades simples, independente do seu objeto;

III - matricular jornais e demais publicações periódicas, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão responsáveis por serviços de notícias, reportagens, comentários, debates e entrevistas, e empresas responsáveis por agenciamento de notícias;

IV - averbar, nas respectivas inscrições e matrículas, todas as alterações, atos ou documentos que possam interessar as pessoas jurídicas registradas ou que importem em modificações das circunstâncias constantes do registro, atendidas as exigências das leis específicas em vigor;

V- fornecer certidões dos atos praticados em papel ou digitalmente; e

VI - registrar e autenticar livros das sociedades simples, fazendo a verificação do livro anterior e demais atos registrados, arquivando o termo de encerramento digitalmente ou por cópia, no Serviço.

Capítulo II

Das proibições

Art. 163 - É vedado o registro ou averbação:

I - de quaisquer atos relativos às associações, organizações religiosas, sindicatos, fundações e sociedades simples, se os atos constitutivos não estiverem registrados no serviço registral respectivo;

II - no mesmo serviço registral, de sociedades simples, associações, organizações religiosas, sindicatos e fundações com idêntica denominação;

III - dos serviços concernentes ao Registro de Empresas, por constituir atribuição exclusiva das Juntas Comerciais;

IV - em qualquer serviço registral, de sociedades com objetivo jurídico-profissional;

V - de atos constitutivos e suas alterações, de entidade que inclua em seu respectivo objeto, firma ou denominação social, as expressões “investimento”, sem determinar o ramo da atividade econômica ou sem indicar atividade que exija manifestação favorável de órgãos competentes, bem como “financiamento”;

VI - de ato relativo a condomínio;

VII - sem a prévia autorização do Banco Central do Brasil, das sociedades que tenham por objeto, ainda que de maneira acessória, a prática de operações aludidas no art. 17 da Lei nº. 4.585/64, e nos arts. 8º, 11 e 12 da Lei nº. 4.728/65;

VIII - de contrato, ato constitutivo, estatutos ou compromissos de sociedade e entidade não mencionadas no art. 114, da Lei nº. 6.015/73, e

IX - de organizações não governamentais que incluam ou reproduzam, em sua composição, siglas ou denominações de órgãos públicos da Administração Direta e de organismos nacionais e internacionais.

§ 1º - As ordens judiciais para averbação de atos não gratuitos serão prenotadas por 30 dias comunicando-se ao juízo que emitiu a ordem, o aviso da prenotação e de seu prazo de caducidade, caso o interessado não recolha os emolumentos e acréscimos para averbação do ato.

§ 2º - Os ofícios que comuniquem requisição de cópias necessárias para instrução de processo de justiça não gratuita, deverão ser respondidos mencionando necessidade de que sejam requeridas por certidão.

Art. 164 - Os atos constitutivos de pessoas jurídicas e suas alterações não serão registrados quando o seu objeto ou circunstâncias relevantes indiquem destino ou atividades ilícitas, ou contrárias, nocivos e perigosos ao bem público, à segurança do Estado e da coletividade, à ordem pública ou social, à moral e aos bons costumes e à realização da justiça.

§ 1º - A declaração firmada pelos contratantes quanto à natureza simples da sociedade não poderá ser questionada pelo tabelião.

§ 2º - Na hipótese do *caput*, o registrador anotarà à margem da prenotação do Livro de Protocolo sua ocorrência e dará ciência ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 3º - Certificado o cumprimento do disposto no parágrafo acima, o expediente da dúvida será remetido ao juízo competente, acompanhado do título.

Art. 165 - Quando o funcionamento da sociedade depender da aprovação da autoridade, sem esta não poderá ser feito registro.

Art. 166 - O registro de atos constitutivos ou de alteração de sociedade, cujo objetivo envolva atividade privativa de profissionais habilitados pelos respectivos órgãos de classe, não será feito sem a prévia aprovação dos respectivos órgãos.

Capítulo III

Do Registro

Art. 167 - Os documentos apresentados para registro e averbação no Registro Civil das Pessoas Jurídicas deverão ser protocolizadas em ordem cronológica no Livro Protocolo.

Parágrafo único - Na verificação da regularidade de cada registro de constituição ou alteração, o Oficial exigirá a declaração do titular ou administrador, firmada sob as penas da lei, de não estar impedido de exercer a atividade empresarial ou a administração mercantil, em virtude de condenação criminal.

Art. 168 - A natureza formal do documento poderá ser indicada abreviadamente.

Art. 169 - Para o registro serão apresentadas, em petição, duas vias da documentação, lançando o Oficial, em ambas, a competente certidão do registro, com o respectivo número de ordem, livro e folha, sendo que uma das vias será entregue ao representante e a outra via arquivada na serventia, rubricando o oficial as folhas em que estiver impressa a documentação.

Parágrafo Único - Todos os documentos que autorizem averbações, incluindo a publicação no Diário Oficial, quando forem alterados os atos constitutivos, deverão ser arquivados nos autos que deram origem ao registro; e quando arquivados separadamente dos autos originais e suas averbações, estas deverão reportar-se obrigatoriamente a eles, com referências recíprocas.

Art. 170 - O registro dos atos constitutivos e averbações das fundações, exceto de previdência privada, só se fará com a aprovação do Ministério Público.

Parágrafo único - O registro dos estatutos das entidades de previdência privada, inclusive quanto aos integrantes de seus órgãos, depende de prévia aprovação do Ministério da Fazenda, cuidando-se de entidade aberta, ou do Ministério da Previdência e Assistência Social, se de natureza fechada, as inscrições e averbações de modificações estatutárias.

Art. 171 - Admitir-se-á o registro civil de pessoa jurídica sob a forma de sindicato, quando o pedido de registro se fizer instruído com os seguintes e indispensáveis documentos:

I – edital de convocação dos membros da categoria não organizada para fundação da entidade, publicado em jornal de comprovada circulação na pretendida base territorial, bem como no Diário Oficial deste Estado;

II – edital de convocação dos associados e demais membros de toda a categoria organizada, em preexistente sindicato, para deliberar sobre o desmembramento ou desdobramento, assinado por seu presidente, publicado em jornal de comprovada circulação em todo o Estado e no Diário Oficial do Estado;

III – ata de assembleia geral a que se refere o inciso I, explicitando se a categoria era não organizada ou se a fundação procede de desmembramento ou desdobramento sindical, além de outros requisitos obrigatórios;

IV – ata da assembleia geral a que se refere o inciso II, aprovando o desmembramento ou desdobramento sindical;

V – cópia do estatuto aprovado pela assembleia geral, que deverá conter os elementos necessários à representação pretendida e, em especial:

a) a (s) categoria (s) representada(s);

b) a base territorial representada;

- c) se a fundação operou-se por comunidade de categoria não organizada ou se o fora por desmembramento ou desdobramento deliberado regularmente;
- d) os órgãos de administração, sua composição, duração dos mandados, regras de eleição dos seus membros e critérios de substituição;
- e) fontes de receita e normas de controle das despesas, inclusive prestação de contas;
- f) outros mais elementos necessários ao atendimento de disposição legal.

Parágrafo único - Aplica-se o disposto no item anterior, no que couber, aos pedidos de alteração do estatuto de sindicato.

Art. 172 - No registro de atos constitutivos e estatutos de entidades sindicais, o controle da unicidade sindical e da base territorial será feito pelo Ministério do Trabalho e do Emprego, ou outro órgão equivalente, estabelecido por lei.

Art. 173 - O arquivamento dos atos constitutivos de empreendedores e sociedades simples e demais equiparados que se enquadrarem como microempresa ou empresa de pequeno porte, bem como o arquivamento de suas alterações, são dispensados das seguintes exigências:

I - certidão de inexistência de condenação criminal, que será substituída por declaração do titular ou administrador, firmada sob as penas da lei, de não estar impedido de exercer atividade mercantil ou a administração de sociedade, em virtude de condenação criminal, e do visto de advogado, conforme disposto no § 2º, do art.1º da Lei 8906/94.

II – prova de quitação, regularidade ou inexistência de débito referente a tributo ou contribuição de qualquer natureza.

Parágrafo único - Empreendedor individual é a pessoa natural que exerce atividade econômica sem a organização empresarial exigida no artigo 966 da Lei 10.406/02 (Código Civil) ou encontra-se na condição prevista no parágrafo único do mesmo artigo.

Art. 174 - Os contratos sociais das sociedades simples e os estatutos das associações, das organizações religiosas, dos sindicatos e das fundações só se admitirão o registro e arquivamento, quando visados por advogados legalmente inscritos, excetuadas as hipóteses previstas em lei.

Parágrafo único. Aos oficiais dos registros civis de pessoas jurídicas é facultada a publicação, em diário oficial da localidade, dos atos constitutivos e alterações registradas.

Art. 175 - No registro das pessoas jurídicas serão matriculados os jornais e demais publicações periódicas, as oficinas impressoras, as empresas de radiodifusão e agências de notícias, observadas as normas do art. 123 da Lei dos Registros Públicos.

Parágrafo único. Não será feito o registro ou a matrícula de oficinas, impressoras, jornais, periódicos, empresas de radiodifusão e agências de notícias, no mesmo município, ou de outros com a mesma denominação.

Capítulo IV

Da Escrituração no Registro de Pessoas Jurídicas

Art. 176 - Haverá no ofício de registro de pessoas jurídicas, os seguintes livros:

I – Livro A - para o registro de contratos, atos constitutivos, estatutos ou compromissos das sociedades civis, organizações religiosas, pias morais, científicas ou literárias, bem como o das fundações e das associações de utilidade pública, as sociedades civis que revestirem as formas estabelecidas nas leis comerciais (sociedades cooperativas e as sociedades em conta de participação), os atos constitutivos e os estatutos dos partidos políticos e o consórcio público de direito privado, com 300 (trezentas) folhas;

II – Livro B - para matrícula dos jornais e demais publicações periódicas, das oficinas impressoras, das empresas de radiodifusão e agências de notícias, com 150 (cento e cinquenta) folhas.

§ 1º - Faculta-se aos ofícios correspondentes a utilização de meios eletrônicos, mecânicos, microfilmagem, e/ou livro de folhas soltas para a escrituração do serviço pertinente.

§ 2º - Todos os exemplares de contratos, de atos, de estatutos e de publicações, registrados e arquivados, serão encadernados por períodos certos, acompanhados de índice que facilite a busca e o exame.

§ 3º - Os oficiais farão índices, pela ordem cronológica e alfabética, de todos os registros e arquivamentos dos registros de pessoas jurídicas, podendo, dentre as opções de índices, adotar o sistema de fichas.

§ 4º - O livro de Protocolo pode ser o do serviço de Registro de Títulos e Documentos, também escriturável pelo sistema de folhas soltas, contendo no máximo 200 (duzentos) folhas.

Art. 177 - O registro das pessoas jurídicas consistirá na gravação em arquivo eletrônico dos documentos aprovados e assinados pelo oficial ou substituto ou na inscrição em livro ou ficha, com as seguintes indicações:

I - a denominação, o fundo social, quando houver, os fins e a sede da associação ou fundação, bem como o tempo de sua duração;

II - o modo como se administra e se representa a sociedade, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;

III - se o estatuto, o contrato ou o compromisso são reformáveis, no tocante à administração, e de que modo;

IV - se os membros respondem ou não, subsidiariamente, pelas obrigações sociais;

V - as condições de extinção da pessoa jurídica e, nesse caso, o destino do seu patrimônio;

VI - os nomes dos fundadores ou instituidores e dos membros da diretoria, provisória ou definitiva, com indicação da nacionalidade, estado civil, documento de identificação, CPF e profissão de cada um, bem como o nome e residência do apresentante dos exemplares, e

VII - Na certidão de registro ou averbação será sempre indicado o número e a data do protocolo no documento apresentado.

§ 1º - Para registro de diretórios estaduais ou municipais de partidos políticos, será apresentada a ata da assembléia que elegeu o diretório ou comissão executiva provisória e cópia do estatuto do partido registrado no Serviço Extrajudicial equivalente.

§ 2º - Os documentos gerados por certificação digital serão registrados e mantidos integralmente em arquivo eletrônico com as assinaturas eletrônicas necessárias para o registro da pessoa jurídica, inclusive a assinatura do oficial ou do seu substituto, com certificação digital.

§ 3º - Quando da apresentação dos atos constitutivos de pessoa jurídica de fins não econômicos, deverá ser juntada a ata de fundação, eleição e posse da primeira diretoria, essa devidamente qualificada.

Art. 178 - Para o registro serão apresentadas duas vias do estatuto, compromisso, contrato e documentos supervenientes, pelas quais far-se-á o registro, mediante petição do representante legal da sociedade, lançando o Oficial ou escrevente autorizado, nas duas vias, a competente certidão do registro, com respectivo número de ordem. Uma das vias será entregue ao apresentante, e a outra será arquivada no Serviço microfilmada ou digitalizada. O oficial deverá rubricar, cancelar ou perfurar com indicação de data e órgão de registro as folhas em que estiver impresso o documento.

§ 1º - Tratando-se de sociedade simples, as folhas do contrato social serão, obrigatoriamente, rubricadas por todos os sócios e conterão as suas firmas.

§ 2º - Considera-se documento a integralidade dos instrumentos do fato jurídico levado a registro e cada uma de suas páginas.

§ 3º - Se algum dos sócios for representado por procurador, deverá o Oficial exigir cópia do mandato utilizado.

Art. 179 - Havendo sócio estrangeiro, caberá ao Oficial observar a legislação especial que rege a matéria.

Art. 180 - Para a averbação de alterações estatutárias ou contratuais, nos casos especificados em lei, exigir-se-á requerimento do representante legal da associação, organização religiosa, sindicato, fundação ou sociedade simples, o qual deverá ser instruído com os documentos comprobatórios das alterações, cópia da ata ou alteração contratual devidamente assinada e mais:

I - comprovação da condição de inscrito no CNPJ;

II - Certificado de Regularidade perante o FGTS, expedido pela Caixa Econômica Federal (art. 44, inciso V, do Decreto nº. 99.684/90);

III - Certidão Negativa de Tributos Federais, no caso de redução do capital e em outras hipóteses previstas em lei (art. 1º, inciso V, do Decreto-Lei nº. 1.715/79);

IV - Certidão Negativa de Inscrição de Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria da Fazenda Nacional competente (art. 62 do Decreto-Lei nº. 147/67), em todos os casos em que for exigida a Certidão Negativa de Tributos Federais;

V - Certidão Negativa de Débito do INSS, com finalidade específica para o ato (alíneas “a” e “c” do parágrafo único, do art. 16, do Decreto nº. 356/91, e alínea “d” do inciso I, do art. 47, da Lei nº. 8.212/91), e

VI - publicação da ata da assembléia que alterou e aprovou a redução de capital social das sociedades simples, no Diário Oficial do Estado e em jornal de grande circulação.

Art. 181 - No caso de transferência de registro por mudança de sede, ou por adequação a ela, o ato de alteração deverá ser registrado primeiro no registro primitivo e depois no RCPJ da nova sede.

§ 1º - No caso de registro de filial, o ato que autorizou a abertura de filial, sucursal ou agência, deverá ser primeiro registrado no RCPJ da sede para depois servir como documento de abertura de registro no RCPJ onde a filial se estabelecer.

§ 2º - O serviço da nova sede poderá exigir certidão de breve relato mencionando o último ato.

§ 3º - O Serviço do novo registro por transferência ou de filial cobrará emolumentos como registro inicial, nos termos da lei própria.

§ 4º - O Serviço do registro anterior (primitivo) titulará direito a exigir emolumentos referentes à averbação, nos termos da lei própria.

§ 5º - No exame para registro de atos de assembleia de associações o oficial poderá exigir a apresentação da lista de presença e edital de convocação ou a transcrição de seus termos em ata.

Art. 182 - Os contratos e atos registrados são documentos hábeis para transferência no Registro de Imóveis, dos bens e direitos sobre imóveis com o que o sócio tiver contribuído para formação ou aumento do capital social.

Art. 183 - O requerimento de dissolução ou de extinção da associação, organização religiosa, sindicato, fundação ou sociedade simples será instruído com:

I – via da ata de dissolução ou do distrato social;

II - Certificado de Regularidade perante o FGTS, expedido pela Caixa Econômica Federal (art.44, inciso V, do Decreto nº. 99.684/90);

III - Certidão Negativa de Tributos Federais (art. 1º, inciso V, do Decreto-Lei nº. 1.715/79);

IV - Certidão Negativa de Inscrição de Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria da Fazenda Nacional competente (art. 62 do Decreto-Lei nº. 147/67), em todos os casos em que for exigida a Certidão Negativa de Tributos Federais;

V - Certidão Negativa de Débito do INSS, com finalidade específica para o ato (alíneas “a” e “c” do parágrafo único do art. 16, do Decreto nº. 356/91, e alínea “d” do inciso I, do art. 47, da Lei nº. 8.212/91);

VI – cláusula contratual adicionando a denominação a expressão “em liquidação”, e

VII – ato de nomeação do liquidante.

Parágrafo único - Nos instrumentos de extinção, constará a declaração da importância repartida entre os sócios e a declaração de inexistência de ativo e passivo na sociedade, os motivos da dissolução e o responsável pela guarda dos livros e documentos pelo prazo legal. Os incisos II a V só cabem nos casos de extinção.

Art. 184 - Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro dentro de 30 (trinta) dias, salvo disposição legal em contrário.

§ 1º - O Oficial deverá examinar a legalidade, a qualificação e a validade do título, nos 15 (quinze) primeiros dias corridos do prazo previsto no *caput*.

§ 2º - Aceita a qualificação, o título será registrado.

Art. 185 - Havendo exigência a ser satisfeita, o Oficial, nos 15 (quinze) primeiros dias, indicá-la-á por escrito ao apresentante, que, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do seu lançamento no protocolo, poderá satisfazê-la ou requerer a suscitação de dúvida.

§ 1º - As exigências deverão ser formuladas de uma só vez, de forma clara, objetiva e fundamentada, indicando o dispositivo legal, com a identificação e assinatura do Oficial ou escrevente autorizado.

§ 2º - Presentes, fundadas razões, ao Oficial facultar-se-á fazer novas exigências, para a devida adequação do instrumento às necessidades legais, excepcionalmente, desde que estas não pudessem ser formuladas no momento da apresentação do título.

§ 3º - Na hipótese de dúvida, o Oficial anotarà no Livro de Protocolo, encaminhando-a com as devidas razões, ao Juízo competente, dando ciência de seus termos ao apresentante ou seu preposto, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o Juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 4º - O procedimento de dúvida, suscitada pelo Oficial, impedirá o cancelamento *ex officio* da prenotação, a contar da data em que foi suscitada.

§ 5º - A nota de devolução constará na capa do registro que envolva a documentação apresentada e a movimentação de entrada e saída da documentação para cumprimento de exigências será feita mediante apresentação do protocolo ou recibo do depósito inicial, podendo a comunicação ser feita por via eletrônica.

§ 6º - A ocorrência da devolução à parte com exigência bem como o reingresso de título sem cumprimento de exigências ou fora do prazo poderá ser anotada eletronicamente ou por lançamento no livro de protocolo.

TÍTULO IV

DO REGISTRO DE TÍTULOS A PROTESTAR

Capítulo I

Dos Procedimentos

Seção I

Das Normas Gerais

Art. 186 - Qualquer documento representativo de obrigação com conteúdo econômico pode ser levado a protesto para:

I - prova da inadimplência;

II - fixação do termo inicial dos encargos, quando não houver prazo assinado;

III - interromper o prazo de prescrição;

IV - fins falimentares.

Art. 187 - O documento será apresentado ao Tabelião de Protesto do lugar do pagamento nele declarado, ou, na falta de indicação correspondente, do domicílio civil de qualquer dos devedores principais respectivos.

§ 1º - Em se tratando de cheque, a realização do apontamento e posterior protesto sucederá, perante o Tabelionato do domicílio do emitente, sendo obrigatória a sua apresentação prévia ao banco sacado, salvo se for alegada a necessidade de fazer prova contra a própria instituição financeira¹.

§ 2º - Somente poderão ser protestados ou protocolizados os títulos, letras e documentos pagáveis ou indicados para aceite nas praças localizadas no território da comarca.

§ 3º - Quando não for requisito do título e não havendo indicação da praça de pagamento ou aceite, será considerada, para esse fim, a praça do estabelecimento do sacado ou devedor. Caso ainda não constem tais indicações, observar-se-á a praça do credor ou sacador.

Art. 188 - Aos Tabeliães de Protesto de Títulos compete, privativamente²:

I – protocolizar dentro de 24 (vinte e quatro) horas, obedecendo à ordem cronológica de recebimento, os documentos de dívida, para prova do descumprimento da obrigação e entregar ao apresentante recibo com as características essenciais do título ou documento da dívida;

II – intimar os devedores dos títulos para aceitá-los, devolvê-los ou pagá-los, sob pena de protesto;

III – receber o pagamento dos títulos protocolizados, pelo seu valor declarado, acrescido dos emolumentos, contribuições do FERMOJU e demais despesas, quando o pagamento do título for em moeda corrente ou através de cheque administrativo nominal ao Cartório;

IV – lavrar o protesto, registrando o ato em livro próprio, em microfilme ou sob outra forma de documentação;

V – acatar o pedido de desistência do protesto formulado pelo apresentante;

¹ Lei 9492/97, art. 6º

² Lei 9492/97, art. 3º

VI – averbar:

a) o cancelamento do protesto;

b) as alterações necessárias para atualização dos registros efetuados, que poderá ser de ofício ou a requerimento do interessado, sob responsabilidade do Tabelião, sendo que nenhum emolumento pode ser cobrado para averbar as alterações previstas nesta alínea.

VII – expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papéis.

§ 1º. Permitir-se-á ao devedor o pagamento do título diretamente em qualquer agência bancária, acrescido do valor da respectiva tarifa, que será inserida na guia de recolhimento, com seu prévio conhecimento, não podendo o notário recusá-lo no próprio cartório, caso assim opte o devedor.

§ 2º. Observados os condicionamentos estabelecidos em lei, os Tabelionatos de Protestos, ou suas agremiações representativas, poderão firmar convênios, protocolos, ou atos de cooperação institucional com entidades públicas e privadas, competindo-lhes, no prazo de 15 dias, contados da respectiva celebração, encaminhar o respectivo termo à Corregedoria Geral da Justiça.

Art. 189 - Ao Tabelião de Protesto cumpre apenas examinar o aspecto formal e extrínseco do título ou documento de dívida apresentado, sendo-lhe defeso investigar a origem da dívida ou as causas subjacentes que ensejaram a criação do título ou documento de dívida, e ainda, eventual falsidade, bem como a ocorrência de prescrição ou de decadência³.

Parágrafo único. Estando o título ou documento de dívida revestido das formalidades legais, o protesto não poderá deixar de ser lavrado, intimado pessoalmente o devedor ou por edital, nos termos da lei, independentemente do motivo alegado para a recusa do pagamento ou aceite.

Art. 190 - O cheque a ser protestado deverá conter a prova da apresentação ao banco sacado e o motivo da recusa do pagamento.

Parágrafo único. É vedado o apontamento de cheque devolvido pelo estabelecimento bancário em razão de alguma das hipóteses previstas nas alíneas 20, 25, 28, 29, 30 e 35 das Circulares n. 2.655, 2.692 e 3.050 e da Resolução n. 1.682 do Banco Central do Brasil, e suas alterações posteriores,

³ Lei 9492, art. 9º

salvo se o título não tiver circulado por endosso, ou esteja garantido por aval, e desde que sob declaração de emitente desconhecido, proibindo-se, nesse caso, qualquer menção ao nome, ou a outro dado identificador do titular da conta bancária.

Art. 191 - No ato da apresentação do documento, que não deve conter rasura ou emenda modificadora de suas características, o apresentante declarará expressamente e sob sua exclusiva responsabilidade:

I - o seu nome ou o da empresa que representa, e o próprio endereço;

II - o nome do devedor, como grafado no título, além de seu CPF ou CNPJ;

III - o endereço atual do devedor para fins de intimação;

IV - o valor do documento com seus acréscimos legais ou convencionais.

V - se o apontamento e eventual protesto permeia-se de finalidade falimentar.

§ 1º - Havendo divergência entre o endereço declarado pelo apresentante e o que grafado no título, o Tabelião deve considerar o primeiro, para fins de encaminhamento dos expedientes intimatórios respectivos.

§ 2º - O valor do documento declarado pelo apresentante corresponderá à sua respectiva importância original, que poderá ser acrescida:

I – de juros de mora limitados em 6% (seis por cento) se outra taxa não estiver convencionada, além de outros encargos a que as partes façam expressa referência no título, sendo vedada, todavia, a cumulação de correção monetária e comissão de permanência.

II – da atualização monetária de valor, em se tratando de cheque;

III – da atualização cambial, nos contratos celebrados em moeda estrangeira.

Art. 192 - Não poderão ser apontados ou protestados títulos, letras ou documentos em que falte a identificação do devedor, pelo número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ/MF, ou no Cadastro de Pessoa Física - CPF/MF, ou pelo número da cédula de identidade - RG ou da carteira profissional, e sem prévio registro.

§ 1º - Também não poderão ser apontados ou protestados por falta de pagamento, salvo se tiverem circulado por endosso, as letras de câmbio sem aceite, nas quais o sacador e o beneficiário-tomador sejam a mesma pessoa.

§ 2º - Os termos, instrumentos e certidões de protesto deverão transcrever os elementos de identificação referenciados nas alíneas do dispositivo anterior.

Art. 193 - Poderão ser apontadas ou protestadas certidões de dívida ativa dos créditos tributários e não tributários do Estado do Ceará, conforme disciplinado pela Lei Estadual n. 13.376/03, respeitados os limites estabelecidos na norma de regência.

§ 1º - A certidão de dívida ativa deverá ser enviada para protesto no mesmo mês de sua emissão, com o valor do débito devidamente atualizado.

§ 2º - O Oficial de Protesto deverá notificar primeiramente a sociedade empresária devedora e, posteriormente, em caso de não pagamento, os demais responsáveis tributários, devidamente apontados na certidão de dívida ativa.

§ 3º - Os pagamentos dos valores previstos nas tabelas de emolumentos somente serão devidos quando da quitação do débito correspondente à certidão de dívida ativa protestada.

§ 4º - O Poder Executivo estadual e os oficiais de protesto poderão firmar convênios dispondo sobre as condições para a realização dos protestos de que trata esta Consolidação de Normas, observada a legislação aplicável à espécie.

§ 5º - Os atos relativos à distribuição e à efetivação do protesto de créditos tributários e não tributários são isentos do selo de autenticidade.

§ 6º - As normas deste Provimento poderão ser aplicadas às certidões de dívida tributária e não tributária de outros entes federativos, desde que comprovada a normatização da matéria por lei específica, devidamente regulamentada.

Art. 194 - Os apontamentos para fins de protesto poderão também ser realizados em meio magnético ou transmitidos via internet, desde que o apresentante:

I – declare, em mecanismo eletrônico protegido por senha ou assinatura digital, ser responsável pela veracidade dos dados gravados, cujas matrizes devem conter todos os requisitos enumerados no art. 191;

II – encaminhe ao Tabelião de Protesto, no prazo de 3 (três) dias contados da data da transmissão eletrônica, o respectivo documento original em papel, quando for da essência do título a protestar.

§ 1º – O apresentante é responsável pela veracidade das informações disponibilizadas ao tabelionato, ficando a cargo deste a mera instrumentalização dos dados correspondentes, cuja integridade da respectiva gravação deve ser mantida pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

§ 2º – Quando transmitidos via internet, os dados deverão estar protegidos pela assinatura digital do apresentante, segundo o que dispõe a Medida Provisória nº 2.200-2/2001, que instituiu a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

§ 3º – Havendo previsão legal, o documento poderá ser protestado por indicações do apresentante, cuja iniciativa limitar-se-á à observância dos mesmos requisitos estabelecidos pelo credor ao tempo da emissão do respectivo título, vedada a exigência de qualquer outra formalidade não prevista na legislação própria.

§ 4º – Na hipótese de prestação continuada de serviço por parte de pessoa jurídica, os documentos mencionados no parágrafo anterior poderão ser substituídos por declaração do apresentante que obrigar-se-á disponibilizá-los, caso o devedor assim o exija.

Art. 195 - O protesto será tirado por falta de pagamento, de devolução, ou por falta de aceite.

§ 1º - O protesto por falta de aceite será tirado mediante apresentação da duplicata ou da respectiva triplicata, do original da letra de câmbio ou da segunda via desta.

§ 2º - O protesto por falta de pagamento será lavrado de acordo com a lei aplicável à espécie.

§ 3º - Quando o sacado retiver o título enviado para aceite além do prazo legal, o protesto será lavrado mediante simples indicação do portador.

Art. 196 - A duplicata de prestação de serviço não aceita somente será protestada mediante apresentação de cópia do contrato que autorizou sua emissão e, quando for o caso, de prova do cumprimento da obrigação correspondente.

Art. 197 - Ainda que a duplicata ou triplicata mercantil esteja acompanhada de documento comprobatório de entrega e recebimento da mercadoria, tal circunstância não deve constar do instrumento do protesto nem do respectivo registro.

Art. 198 - Os títulos emitidos em língua estrangeira deverão estar acompanhados de tradução feita por profissional juramentado, cuja cópia necessariamente constará do registro do protesto, ao lado da descrição formal do respectivo documento⁴.

Art. 199 - O protesto de documento expresso em moeda estrangeira, desde que compreendido nas exceções previstas no art. 2º, do Decreto-lei n. 857/69, deverá ser lavrado na moeda do título.

§ 1º - Em caso de pagamento, este será efetuado em moeda corrente nacional, cumprindo ao apresentante a conversão na data da apresentação do documento e sua tradução.

§ 2º - O protesto de título expresso em moeda estrangeira, não compreendido entre as exceções mencionadas no art. 2º, do Decreto-lei nº 857/69, deverá ser tirado após a conversão para a moeda nacional, de acordo com o câmbio do dia do vencimento.

Seção II

⁴ Lei 9492/97, art. 10

Da Apresentação dos Títulos

Art. 200 - Os títulos ou outros documentos de dívida apresentados para fins de protesto serão imediatamente protocolizados, relacionados e anotados, segundo a ordem de apresentação, em livro próprio, observados os requisitos descritos no art. 32, da Lei n. 9.492/97, sendo vedado ao Tabelião reter o título ou documento de dívida, ou dilatar o prazo para protesto, ainda que a pedido das partes, salvo por motivo de força maior.

§ 1º - A escrituração será diária, dela constando o número de documentos apresentados no dia, cuja data de protocolização será a mesma do respectivo termo de encerramento.

§ 2º - O Livro Protocolo poderá ser escriturado mediante processo manual, mecânico, eletrônico ou informatizado, em folhas soltas e com colunas destinadas às seguintes anotações:

I - número de ordem;

II - natureza do documento;

III - valor constante do título;

IV - identificação do apresentante e do devedor;

V - outras ocorrências que sejam relevantes para caracterizar o documento levado a protesto.

§ 3º - O apontamento mediante gravação dos dados do documento diretamente por processo eletrônico dispensa a existência do Livro Protocolo e independe de autorização.

Art. 201 - Serão igualmente averbados no Livro Protocolo a data e a forma do cumprimento da intimação, assim como a data do pagamento, da efetivação do protesto, e de sua sustação judicial, quando houver.

Art. 202 - Os tabeliões de protesto de títulos, quando solicitados, fornecerão certidão diária contendo relação dos protestos tirados e dos cancelamentos efetuados às entidades de proteção ao

crédito, bem como às representativas da indústria e do comércio, exortando-as do caráter reservado da respectiva informação, cuja notícia não pode ser reproduzida ou veiculada pela imprensa, nem mesmo parcialmente.

Seção III

Das Intimações

Art. 203 - A intimação será feita nas 24 (vinte e quatro) horas que se seguirem ao apontamento, por carta registrada com aviso de recebimento remetida para o endereço fornecido pelo portador do título, em envelope opaco e indevassável.

Parágrafo único - A remessa da intimação poderá ser feita através de portador do próprio cartório, ou por qualquer outro meio, desde que o recebimento fique assegurado e comprovado através de protocolo, aviso de recebimento (AR) ou documento equivalente, vedada a comunicação por fax, por internet, ou por qualquer outro meio eletrônico.

Art. 204 - São requisitos da intimação:

I – o nome do devedor, seu CNPJ/MF ou CPF/MF e endereço;

II – elementos de identificação do título ou documento de dívida (natureza do título, número, valor e vencimento);

III – o nome do sacador ou do favorecido e do apresentante;

IV – a data para o pagamento;

V – o horário de funcionamento e o endereço do escritório.

Parágrafo único - Na falta de devolução dos avisos de recebimento de intimações o oficial as requisitará incontinenti da empresa de Correios e Telégrafos mediante expedição de mandado específico cujo cumprimento poderá ser feito diretamente por pessoa do próprio cartório ficando vedado, para esse fim, a utilização de Oficial de Justiça.

Art. 205 - A intimação só será feita por edital quando o devedor ou pessoa indicada para aceitar ou pagar⁵:

I - for desconhecida, ou estiver em lugar ignorado, incerto ou inacessível;

II - for residente ou domiciliado fora da competência territorial do Tabelionato, ou não haja pessoa capaz que, no endereço fornecido pelo apresentante, se disponha a recebê-la em seu nome.

§ 1º - O edital será afixado no Tabelionato de Protesto e publicado pela imprensa local, onde houver, em jornal de circulação diária.

§ 2º - O edital conterá os seguintes requisitos:

I – nome do devedor e seu CNPJ/MF ou CPF/MF;

II – a data do pagamento;

III – o horário de funcionamento e o endereço do ofício.

§ 3º - Nos casos em que seja cabível a intimação por edital, o apresentante do título deverá autorizar a medida expressamente, ou retirar o documento apontado.

§ 4º - Aquele que, agindo de má-fé, fornecer endereço incorreto, responderá por perdas e danos, sem prejuízo de outras sanções civis, administrativas ou penais.

Art. 206 - Considera-se efetivada a intimação quando comprovada a entrega no endereço fornecido ou quando o devedor recusar o seu recebimento, sendo que, neste último caso, o Tabelião certificará especificamente o ocorrido.

Art. 207 - O protesto lavrado em decorrência de decisão judicial independe de nova intimação.

Seção IV

Do Protesto

⁵ Lei 9492/97, art. 15

Art. 208 - O registro do protesto poderá ser feito por processo de duplicação, com a reprodução ou a transcrição total do título e a estrita observância dos requisitos do ato.

Art. 209 - O protesto deve ser lavrado e registrado:

I - no prazo de 03 (três) dias úteis, contados da protocolização do título ou documento de dívida;

II - no primeiro dia útil subsequente, nas hipóteses de sua sustação judicial, ou quando o pagamento do respectivo título não tenha sido efetuado por devolução do cheque pela Câmara de Compensação.

§ 1º - Na contagem desse prazo exclui-se o dia da protocolização e inclui-se o do vencimento, se a intimação efetivar-se nesse prazo.

§ 2º - Quando o início ou o vencimento dos prazos de que tratam os incisos acima coincidirem com feriado ou com dia não útil, seus respectivos termos iniciais e finais serão automaticamente prorrogados para o dia útil seguinte.

§ 3º - Considera-se não útil o dia que:

I - cair aos sábados, domingos ou feriados;

II - o expediente bancário para o público não obedecer ao horário normal.

§ 4º. Quando, por motivo de força maior, o tríduo legal para lançamento do protesto for excedido, sua lavratura sucederá no primeiro dia útil subsequente, devendo tal circunstância ser mencionada no respectivo instrumento.

§ 5º. O protesto não será lavrado antes de decorrido 01(um) dia útil de expediente ao público, contado da intimação.

Art. 210 - O protesto deverá conter:

I - a indicação do número do livro e página em que foi lavrado;

II - a data e o número do respectivo protocolo;

III - o nome e endereço do apresentante e do credor originário;

IV - a transcrição do documento;

V - a certidão das intimações feitas e das respostas apresentadas;

VI - a indicação dos intervenientes voluntários;

VII - a aquiescência do portador ao aceite por honra;

VIII - a identificação do devedor, ou das pessoas indicadas para pagar ou aceitar (nome, endereço e número de inscrição na Secretaria da Receita Federal);

IX - a motivação do protesto;

X - o tipo de protesto, quando lavrado para fins especiais;

XI - a natureza do endosso;

XII - a data e a assinatura do Tabelião, de seu substituto ou escrevente autorizado.

§ 1º - A transcrição do documento pode ser dispensada quando sua imagem for conservada no arquivo do tabelionato mediante cópia reprográfica, micro-gráfica ou gravação eletrônica, procedimentos cuja adoção independe de autorização prévia;

§ 2º A resposta escrita do devedor constará do protesto, por cópia autêntica ou certidão narrativa, sendo que, após, numerada e arquivada, integrará o respectivo ato para todos os efeitos;

§ 3º - O Tabelião informará, na motivação do protesto, se este foi lavrado por falta de pagamento, de aceite ou de devolução.

§ 4º - Quando o título estiver vencido, o protesto será lavrado por falta de pagamento;

§ 5º - Lavrar-se-á por falta de aceite o protesto sempre que, não estando vencido o título, haja-se consumado o prazo legal para aceite ou devolução;

§ 6º - O contrato de Câmbio poderá ser protestado por falta de cumprimento, quando não houver valor a pagar.

Art. 211 - Em se tratando de cheque, o protesto deve fazer-se antes da expiração do prazo de apresentação a que se refere o art. 33 da Lei n. 7.357/85. Se esta ocorrer no último dia do prazo, o protesto ou as declarações podem fazer-se no primeiro dia útil seguinte.

Art. 212 - No prazo de três dias, contados da lavratura do ato, o Tabelião disponibilizará o respectivo instrumento ao apresentante, acompanhado do documento submetido a protesto.

Art. 213 - Será responsabilizado administrativamente, sem prejuízo de outras sanções, o oficial que retardar o protesto, o fizer irregularmente, ou dificultar a entrega do instrumento.

Parágrafo único - Se o oficial opuser dúvida, dificuldade à tomada do protesto ou à entrega do respectivo termo, poderá a parte requerer ao juiz competente que, ouvindo o serventuário, proferirá sentença, cuja transcrição será levada a efeito no mesmo instrumento.

Seção V

Do Pagamento

Art. 214 - Em se tratando de títulos ou documentos de dívida sujeitos a qualquer tipo de atualização, o pagamento será feito pela conversão em vigor no dia da apresentação, no valor indicado pelo apresentante.

§ 1º - A intimação do protesto, na qual constará obrigatoriamente o valor total dos emolumentos e despesas, com a respectiva identificação das parcelas componentes de seu total a serem pagas ao cartório, deverá ser feita somente em relação ao sacado, ou ao emitente do título, com exclusão dos demais coobrigados, avalistas ou endossadores, salvo se o documento não tiver circulado por

endosso, ou esteja garantido por aval, e desde que sob declaração de emitente desconhecido, proibindo-se, nesse caso, qualquer menção ao nome, ou a outro dado identificador do titular da conta bancária.

§ 2º - Os oficiais do registro de protesto, no ato do apontamento de faturas e duplicatas de prestação de serviços, devem exigir, cumulativamente:

I - o documento que comprove a efetiva prestação dos serviços e o vínculo contratual que a autorizou⁶;

II - a nota fiscal, e o canhoto subscrito com registro de recebimento do serviço e alusão expressa na respectiva fatura quando houver, da firma e identificação de quem o recebeu.

§ 3º - Ao devedor que, intimado apresentar-se em Cartório, para efetuar, no prazo legal, o pagamento do título, será entregue, em duas vias, nota total da dívida, para ser recolhida a estabelecimento bancário, no valor igual ao declarado, com inclusão dos emolumentos referentes à busca e à baixa na distribuição.

§ 4º - Efetuado o pagamento, deverá o Cartório, mediante a exibição do cheque visado, ou do recibo de depósito, ou cheque administrativo, com carimbo do Banco, entregar ao devedor ou sacado o título quitado, imediatamente, se feito em dinheiro, ou após compensação (48h), se em cheque, bem como comunicar ao distribuidor para a devida baixa, repassando-lhe os respectivos emolumentos⁷.

§ 5º - É vedado aos oficiais de protestos de títulos recusar o pagamento oferecido pelo notificado dentro do prazo legal, bem como, por ocasião da liquidação, proceder à cobrança de juros, taxa ou comissão de permanência e encargos eventualmente avençados pelas partes e autorizados por lei e resoluções, os quais somente poderão ser reclamados pelo apresentante, amigavelmente, ou através de procedimento judicial específico.

§ 6º - O cancelamento de protesto, se fundado em outro motivo que não o pagamento posterior do título, somente se efetuará por determinação judicial.

⁶ Lei 5.474/68, art. 20, § 3º, com as regulamentações do Dec. Lei No. 436/69

⁷ Provimento 04/2008 CGJ/CE

Art. 215 - O tabelião, recebendo o pagamento, passará quitação e entregará o título.

§ 1º - Se o pagamento for feito por cheque, cabe ao tabelião examinar-lhe a regularidade formal e adotar as cautelas que o caso exigir, sendo que a quitação dada pelo Tabelionato fica condicionada à efetiva liquidação.

§ 2º - No ato do recebimento do crédito bancário, o tabelião de protesto dará a respectiva quitação, e o valor devido será colocado à disposição do apresentante no primeiro dia útil subsequente.

§ 3º - Quando houver parcela vincenda, a quitação da prestação paga poderá ser dada em documento separado, devolvendo-se o título apontado ao apresentante.

§ 4º - A quitação do tabelião pode ser recusada se o pagamento efetivado pelo devedor em dinheiro ou cheque no Cartório não estiver acrescido de eventual tributação incidente, ou de outros encargos de responsabilidade do devedor.

Art. 216 - O pagamento será feito somente em dinheiro, ou através de cheque cruzado e nominal à pessoa do credor apresentante.

Parágrafo único. Se o credor residir em outra praça, o cheque emitido à sua ordem será depositado em sua conta bancária, ou caso este não possua, ou não indique os respectivos dados, será encaminhado ao seu endereço por carta registrada, descontando-se o valor da despesa postal.

Art. 217 - Dos recebimentos e dos títulos devolvidos ao apresentante antes do protesto não serão fornecidas certidões ou informações a terceiros, salvo por requerimento escrito do próprio devedor ou por ordem judicial.

Seção VI

Da Sustação do Protesto e sua Retirada

Art. 218 - A retirada do título será requerida, por escrito, pelo apresentante ou por procurador com poderes específicos.

§ 1º. Em caso de extravio, o comprovante de apresentação do título ou documento de dívida para protesto, fornecido pelo tabelionato, será substituído por declaração expressa do apresentante, com firma reconhecida.

§ 2º. Ficarão arquivados, pelo prazo de 30 (trinta) dias, o requerimento e o comprovante da devolução do título.

Art. 219 - O título do documento de dívida cujo protesto tiver sido sustado judicialmente permanecerá no Tabelionato à disposição do respectivo juízo, e só poderá ser pago, protestado ou retirado com autorização deste.

§ 1º - A sustação do protesto opera-se, pela via judicial, antes e precedentemente à sua realização.

§ 2º - Revogada a ordem de sustação, efetuar-se-á a lavratura e o registro do protesto até o primeiro dia útil subsequente ao do recebimento da comunicação judicial, salvo se a materialização do ato depender de consulta a ser formulada ao apresentante.

§ 3º - Tornada definitiva a ordem de sustação, o título ou documento de dívida será encaminhado ao juízo respectivo, ou entregue às partes quando tiver determinação expressa, ou se decorridos 30 (trinta) dias sem que a parte autorizada tenha comparecido no tabelionato para retirá-lo.

Seção VII

Do Cancelamento do Protesto

Art. 220 - O cancelamento de protesto de títulos cambiais poderá ser feito por mandado judicial ou por solicitação de qualquer interessado, mediante a apresentação:

I - de prova de pagamento do título, cuja cópia ficará arquivada;

II - de documento de anuência firmado pelo credor, originário ou por endosso translativo;

III - de documento de anuência firmado pelo credor endossante, no caso de endosso-mandato;

IV - de requerimento do apresentante ou credor confessando erro na apresentação do documento;

V - de requerimento do titular da conta-corrente bancária, acompanhado de documento comprobatório, no caso de protesto de cheque nas circunstâncias previstas no art. 190, parágrafo único.

§ 1º – Para fins de cancelamento do registro de protesto, os Tabeliães poderão exigir, além da carta de anuência:

I - cópia da carteira de identidade e CPF, se pessoa física;

II - cópia autenticada do contrato social atualizado se houver, quando pessoa jurídica;

III - comprovação dos poderes de representação do signatário do documento de quitação respectivo;

§ 2º - Apresentados os documentos de que trata o parágrafo anterior, por certidão, a validade desta não sobejará o prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 221 - O protesto indevidamente cancelado, assim como o cancelado por outro motivo, só poderá ser restabelecido por ordem judicial.

Art. 222 - O cancelamento será feito no registro do protesto ou em documento separado, pelo Tabelião, seu substituto ou escrevente autorizado, e, uma vez levado a efeito, não induz responsabilidade, ao tabelionato, pela exclusão ou levantamento de restrições impostas ao devedor em cadastro de entidades representativas do comércio e da indústria, ou daquelas vinculadas à proteção do crédito.

Art. 223 - Quando a extinção da obrigação decorrer de processo judicial poderá ser apresentada, em substituição ao título certidão declaratória expedida pelo juízo processante, com menção ao respectivo trânsito em julgado.

Art. 224 - A averbação de retificação de erros materiais pelo serviço poderá ser efetuada de ofício ou a requerimento do interessado, sob responsabilidade do Tabelião de Protestos de Títulos, que comunicará ao juízo competente.

Art. 225 - As ordens judiciais e os requerimentos de cancelamento, com os documentos que os instruem, serão arquivados no ofício pelo prazo de 01 (um) ano, contado da efetivação do ato.

Seção VIII

Das Certidões

Art. 226 - As certidões expedidas pelos serviços de protesto de títulos deverão indicar o nome do devedor, número de identidade ou CPF, e o número do CNPJ, se for pessoa jurídica, cabendo ao apresentante do título para protesto fornecer esses dados.

Parágrafo Único – Poderão ser fornecidas certidões de protestos não cancelados a quaisquer interessados, desde que requeridas por escrito⁸.

Art. 227 - A certidão deverá ser expedida no prazo de 5 (cinco) dias úteis, e abrangerá o período de cinco anos contado da data do pedido, salvo se for alusiva a um protesto específico ou a um período maior, por solicitação expressa do requerente.

Art. 228 - O prazo para o fornecimento de certidões prorrogar-se-á em 5 (cinco), e em 10 (dez) dias úteis, nessa ordem, quanto aos requerimentos que compreendam mais de cinquenta, ou mais de duzentos ocorrências, respectivamente.

Art. 229 - As certidões permanecerão disponíveis ao requerente por 30 (trinta) dias da data marcada para sua entrega, e serão inutilizadas ao término desse prazo, com prejuízo dos emolumentos pagos na ocasião.

Art. 230 - É vedado o fornecimento de certidão de título não protestado, salvo por solicitação do próprio devedor, por ordem judicial ou quando se tratar de intimação editalícia.

Art. 231 - Cancelado o registro do protesto, nem este, nem o seu cancelamento constarão das certidões expedidas, salvo por requisição judicial, ou requerimento escrito do devedor.

⁸ Lei 9492/97, art. 31

§ 1º – Nas hipóteses de homonímia, uma vez sendo possível a verificação desta mediante simples leitura do respectivo número de documento de identificação, o tabelião emitirá certidão negativa, a qual será recusada, todavia, sempre que houver indícios razoáveis de que o protesto se refira à mesma pessoa.

§ 2º – Referindo-se o protesto a homônimo, e não constando do cadastro do tabelionato elementos individuais identificadores deverá, o interessado anexar ao pedido de cancelamento:

I - declaração de sua própria lavra atestando essas circunstâncias sob pena de responsabilidade civil e criminal;

II - cópias autenticadas de sua carteira de identidade e de seu CPF; e

III - declaração de duas testemunhas, informando que o conhecem, e que o respectivo protesto não lhe diz respeito.

§ 3º. Poderá ser fornecido ao interessado devedor, em seu nome e por ele próprio requerido, certidão de cancelamento do registro do protesto e certidão declarando que o título ou documento de dívida foi retirado sem protesto.

Art. 232 - O fornecimento de certidão às entidades representativas do comércio e da indústria, ou àquelas prestadoras de serviço ao crédito, deve referir-se apenas a protestos e cancelamentos realizados, sendo que seu conteúdo, não poderá ser disponibilizado às entidades congêneres, tampouco constituir objeto de publicidade pela imprensa, nem mesmo parcialmente.

§ 1º - É responsabilidade exclusiva das entidades de que trata o *caput* a manutenção da integridade dos seus cadastros, a partir da obtenção de certidão dos atos que modifiquem a situação de seu banco de dados, tais como retificações e averbações no registro do protesto, ou expedição e revogação de ordens judiciais, bem como suspensão dos efeitos do protesto e similares.

§ 2º - Dos cadastros ou bancos de dados das entidades referidas no *caput* somente serão prestadas

informações restritivas de crédito oriundas de títulos ou documentos de dívidas regularmente protestados, cujos registros não foram cancelados.

Art. 233 - Os Tabelionatos de Protesto poderão implantar sistema de processamento de dados que permita a troca de informações eletrônicas assinadas digitalmente, visando a expedição de certidões em tempo real, cujos aspectos técnicos de eficiência e segurança serão de inteira responsabilidade dos seus titulares.

Capítulo II

Dos Livros Obrigatórios no Registro de Títulos a Protestar

Art. 234 - No Tabelionato de Protesto haverá os seguintes livros obrigatórios:

I – Livro de Protocolo;

II – Livro de Registro de Protesto;

III – Livro de Índice;

IV – Pasta de Arquivamento de Intimações;

V – Pasta de Arquivamento de Editais;

VI – Pasta de Arquivamento de Documentos apresentados para averbação no registro de protesto e ordem de cancelamento;

VII – Pasta de Arquivamento de Mandados de Sustação de Protestos;

VIII – Solicitação de Retirada de Documentos Apresentados;

IX – Comprovantes de Entrega de Pagamentos aos Credores;

X – Comprovantes de Devolução de Documentos Irregulares de Dívida.

Parágrafo único – Facultativamente, poderão as serventias utilizar-se dos meios eletrônicos, mecânicos, ou livros de folhas soltas para a realização da escrituração dos serviços inerentes ao seu mister.

Art. 235 - Os arquivos do Ofício de Registro de Protesto deverão ser conservados, pelo menos, durante os seguintes prazos⁹:

I – 1 (um) ano, para as intimações e editais correspondentes a documentos protestados e ordens de cancelamento;

II – 6 (seis) meses, para intimações e editais correspondentes a documentos pagos ou retirados além do tríduo legal;

III – 30 (trinta) dias, para os comprovantes de entrega de pagamento aos credores, para as solicitações de retirada dos apresentantes e para os comprovantes de devolução, por irregularidade, aos últimos, dos títulos e documentos de dívidas;

IV – 03 (três) anos para o Livro de Protocolo;

V – 10 (dez) anos para o Livro de Protesto e respectivos títulos.

§ 1º – Uma vez arquivados no Tabelionato, os livros e documentos microfilmados, ou gravados por processo eletrônico de imagens equiparam-se ao original para todos os fins, não se sujeitando à obrigatoriedade de conservação;

§ 2º – os mandados judiciais de sustação de protesto deverão ser conservados, juntamente com os respectivos documentos, até solução definitiva por parte do Juízo;

Art. 236 - O livro de registro de protesto deve conter:

I – a data da prenotação/apresentação e o número do protocolo;

⁹ Lei 9492/97, art. 35

II – a reprodução total ou a transcrição literal do documento da obrigação ou das indicações feitas pelo apresentante e das declarações nele inseridas, pela ordem respectiva, ou das indicações declaradas pelo portador;

III – a certidão de intimação ao emitente, ao sacado, ao aceitante, ou às outras pessoas nomeadas para aceitar, pagar ou devolver a resposta eventualmente oferecida, ou a declaração da falta desta;

IV – a certidão de não haver sido encontrada, de ser desconhecida ou encontrar-se em local inacessível a pessoa indicada para aceitar, pagar ou devolver. Nesta hipótese, o oficial afixará o edital de intimação nos lugares de estilo e, se possível, o publicará pela imprensa;

V – a indicação dos intervenientes voluntários e das firmas por eles honradas;

VI – a aquiescência do portador ao aceite por honra;

VII – o motivo do protesto e a disposição legal que o disciplina;

VIII – data e assinatura do tabelião de protesto, de seus substitutos ou de escrevente autorizado.

Art. 237 - O instrumento, depois de registrado, será entregue com as cautelas devidas, ao apresentante ou a quem este autorizar por escrito.

Art. 238 - O livro de registro de protesto terá índice, que poderá ser organizado pelo sistema de fichas armazenadas em arquivos ou registradas em banco de dados informatizado.

Parágrafo único. Do índice constarão os nomes dos protestados, com o número do respectivo documento de identificação, o número do livro e folha em que foi registrado o instrumento e o cancelamento ou a anulação do protesto ou averbação do pagamento.

Art. 239 - A reprodução de microfilme ou do processamento eletrônico da imagem, do título ou de qualquer documento arquivado no Tabelionato, quando autenticado pelo Tabelião, por seu substituto ou escrevente autorizado, guarda o mesmo valor do original, independentemente de restauração judicial.

Art. 240 - Os Tabeliães poderão adotar para a execução dos serviços sob sua responsabilidade, independentemente de autorização, sistemas de computação, microfilmagem, digitalização e quaisquer outros meios de reprodução.

Capítulo III

Dos Emolumentos

Art. 241 - Os Tabeliães de Protesto, pelos atos que praticarem, perceberão diretamente das partes, a título de remuneração, os emolumentos fixados na forma da lei estadual e de seus decretos regulamentadores, salvo no cumprimento de ordem judicial em favor de beneficiários da assistência judiciária gratuita, quando dela constar a determinação de inexigibilidade do pagamento.

Art. 242 – Exigir-se-á, do apresentante, depósito prévio do valor dos emolumentos e demais despesas pela prática dos atos, em decorrência da Lei n. 9.294/94, caso em que igual importância deverá ser reembolsada ao apresentante, quando ressarcida pelo devedor ao Tabelionato.

Art. 243 - Todo e qualquer ato praticado pelo Tabelião será cotado, com a identificação discriminada das parcelas integrantes de seu total.

Art. 244 - Pelo ato de digitalização e gravação eletrônica dos títulos e outros documentos, serão cobrados os valores previstos na tabela de emolumentos para o ato de microfilmagem.

§ 1º. A cobrança de emolumentos relativos à microfilmagem ou digitalização de documento condiciona-se:

I – ao efetivo protesto do documento;

II – a microfilmagem ou digitalização de uma única face do documento, salvo se houver, na outra face, alguma declaração relevante para o protesto.

Art. 245 - Não são devidos emolumentos pela averbação de retificação do protesto, exceto quando resulte de erro do apresentante;

Art. 246 - O cancelamento do registro do protesto, se fundado em outro motivo que não no pagamento do título ou documento de dívida, será efetivado por determinação judicial, com prévio recolhimento dos emolumentos devidos, os quais serão de responsabilidade do apresentante.

TÍTULO V

DOS CARTÓRIOS DE NOTAS

Capítulo I

Da Função Notarial

Art. 247 - Aos tabeliães atribuem-se as seguintes funções:

I - formalizar juridicamente a vontade das partes;

II - conferir fé pública às relações de direito privado;

III - colher e formalizar juridicamente a vontade das partes;

IV - intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais ou cópias fidedignas de seu conteúdo;

V - conferir autenticidade a documentos avulsos;

VI - autenticar fatos.

Parágrafo único - As funções aqui estipuladas não excluem aquelas devidamente discriminadas em lei.

Art. 248 - Aos tabeliães de notas atribui-se, com exclusividade:

I - lavrar instrumentos públicos;

II - lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;

III - lavrar atas notariais;

IV - extrair, por meio reprográfico, datilográfico ou equivalente, certidões de instrumentos públicos e de documentos arquivados, bem como traslados dos instrumentos públicos lavrados no tabelionato;

V - autenticar cópias reprográficas, mediante conferência com os respectivos originais;

VI - reconhecer letras, firmas e chancelas;

VIII - confeccionar, conferir e concertar públicas-formas;

IX - registrar assinaturas mecânicas.

§ 1º – Atribui-se também aos oficiais do registro civil das pessoas naturais, respeitada a legislação estadual em vigor, proceder aos seguintes atos dos tabeliães:

I – lavrar procurações públicas;

II – reconhecer firmas;

III – autenticar cópias.

§ 2º – Em relação aos atos previstos no inciso II do *caput* deste artigo, poderá o seu substituto legal praticá-los, quando das ausências e impedimentos do notário.

§ 3º - Os atos de reconhecimento de firmas e de autenticação de cópias reprográficas, atas notariais, escrituras e procurações, poderão ser praticados por escreventes autorizados pelo tabelionato.

Art. 249 - É vedado aos tabeliães a lavratura sob a forma de instrumento particular, de atos estranhos às atribuições previstas nesta regulamentação.

Art. 250 - Nas férias, faltas ou impedimento do tabelião, ou na vacância do tabelionato, o substituto responderá pelo serviço, com competência plena.

Capítulo II

Dos Atos Notariais

Art. 251 - São requisitos formais do ato notarial:

I - a redação na língua portuguesa;

II - o local e a data da lavratura;

III - a linguagem clara, precisa e objetiva, de modo a não ensejar dúvidas ou interpretações diversas;

IV - a qualificação e identificação das partes, e no caso de interveniente, a indicação da finalidade de sua participação.

V - a assinatura dos comparecentes, quando for o caso;

VI - o nome e a assinatura do tabelião ou substituto;

VII - a licitude do ato.

Art. 252 - Os atos notariais, com exceção do Testamento Público, poderão ser lavrados e arquivados em meio digital seguro, podendo inclusive serem assinados pelos notários, auxiliares

ou partes interessadas de forma digital com uso de certificado digital emitido de acordo com as normas legais em vigor.

Parágrafo único - Os Tabeliães poderão autenticar cópias digitais de documentos físicos originais com uso de certificado digital emitido de acordo com a legislação própria em vigor.

Art. 253 - Os tabeliães somente poderão colher e retratar declarações das partes destinadas a formar e constituir atos jurídicos, proibido aquelas que importem em depoimentos de testemunhas arroladas, ou não, em processos cíveis ou criminais, e para fins de instruir as pretensões deduzidas em Juízo.

Art. 254 - Encontrando-se a escritura já registrada no Ofício Imobiliário competente, o tabelião de notas não poderá alterar por “em tempo”, entrelinhas ou ressalvas, o ato já formalizado, devendo obrigatoriamente ser corrigido por Escritura Pública de Rerratificação.

Parágrafo único – Quando se tratar de erro material, os custos da lavratura da Escritura Pública de Rerratificação serão de responsabilidade do tabelião.

Capítulo III

Da Escrituração dos atos Notariais

Art. 255 - Integra a atividade notarial:

- I - avaliar a identidade, capacidade, apresentação e representação legal das partes;
- II - assessorar e orientar, com imparcialidade e independência, os interessados, instruindo-os sobre a natureza e as consequências do ato a realizar;
- III – redigir na língua portuguesa, em estilo correto, conciso e claro, os instrumentos públicos, utilizando os meios jurídicos mais adequados à obtenção dos fins visados;
- IV - apreciar, em negócios imobiliários, a prova dominial.

Art. 256 - Cumpre ao tabelião:

I - remeter, logo após a sua investidura, aos Cartórios de Registro de Imóveis existentes em sua comarca, ficha com a sua assinatura e sinal público, incumbindo igual obrigação aos seus substitutos;

II - prover fichário de cartões de autógrafos;

III - manter, de acordo com a ordem alfabética do último patronímico das partes, fichas, microfichas ou banco eletrônico de dados referentes aos atos lavrados;

IV - exigir demonstração do pagamento dos impostos devidos em atos notariais e circunstanciar o recolhimento;

V - consignar, no Livro de Testamentos, a aprovação de testamentos cerrados;

VI - lançar, no livro correspondente, por transcrição ou arquivamento do próprio documento ou cópia reprográfica, as procurações e as autorizações judiciais aludidas em atos notariais, neste referindo apenas aos elementos de identificação do documento;

VII - autenticar, com sinal público e raso, os atos expedidos em razão do ofício;

VIII - legalizar os livros do tabelionato, mediante lavratura dos termos de abertura e encerramento e rubricar as respectivas folhas, facultado o uso de chancela.

Art. 257 - O tabelião não está vinculado a minutas, podendo revisá-las ou negar-lhes curso.

Art. 258 - É facultado ao tabelião requerer e/ou realizar as gestões e diligências convenientes ou necessárias ao preparo, à validade e eficácia dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato.

Art. 259 - O tabelião guardará sigilo sobre os fatos referentes ao ato ou negócio jurídico, bem como às confidências dos interessados, embora estas não estejam diretamente ligadas às manifestações de vontade e ou ao objeto do ajuste.

Art. 260 - É livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação de bens objeto do ato ou negócio.

Parágrafo único. O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora da comarca para o qual recebeu delegação.

Art. 261 - No serviço de que é titular, o tabelião não poderá praticar, pessoalmente, qualquer ato em que ele, seu cônjuge, ou parentes, na linha reta ou colateral, consanguíneos ou afins, até o 3º grau, figurem como parte, beneficiário, procurador ou representante legal.

Art. 262 - O tabelião que infringir os deveres de sua função responderá pelos danos causados.

Art. 263 - O ato notarial será:

I - manuscrito, a ser lavrado em livro de papel pautado, previamente encadernado;

II - impresso por qualquer meio, inclusive eletrônico, a ser lavrado em livro previamente encadernado ou, se de folhas soltas, encadernado em 30 (trinta) dias, contados da data do respectivo termo de encerramento, preenchidos ou inutilizados os espaços eventualmente deixados em branco, ou

III - datilografado, a ser lavrado em livro de folhas soltas, observado o disposto no inciso anterior.

Parágrafo único - Os atos notariais deverão ser impressos em folha de papel contendo o timbre do Serviço.

Art. 264 - Os atos notariais receberão numeração crescente, a qual será reiniciada em cada livro subsequente, constando nos traslados e certidões, devendo a lavratura ser procedida sem emendas ou entrelinhas, salvo se expressamente ressalvadas antes do encerramento do ato e no final do instrumento, com a aposição das assinaturas de todos os participantes.

Art. 265 - Os atos notariais serão redigidos em língua portuguesa e em caracteres de fácil leitura, manuscritos, datilografados, impressos ou fotocopiados, utilizando-se meios mecânicos, químicos

ou eletrônicos de escritura ou reprográfica com símbolos indelévels e insusceptíveis a adulterações.

§ 1º - A tinta, ou outro elemento de escrita utilizado, será azul ou preta, fixa, permanente.

§ 2º - São admitidas cópias a carbono dos atos datilografados.

§ 3º - Para a autenticação de documentos avulsos e para outros atos, poderão ser utilizados carimbos a tinta ou elaborados eletronicamente, com os claros datilografados ou manuscritos de modo legível.

§ 4º - Não são admitidas abreviaturas em palavras ou nomes de pessoas, senão quando autorizadas por lei.

Art. 266 - Na lavratura do ato notarial, o espaçamento entre as linhas será o mesmo até o encerramento do ato, inclusive em ressalvas, correções e notas de "em tempo".

Parágrafo único - Não se admitirão espaços em branco, salvo se forem inutilizados antes do encerramento do ato e do lançamento de qualquer assinatura.

Art. 267 - Havendo emendas, rasuras, borrões, riscaduras e entrelinhas no texto, elas serão sanadas:

I - nos atos notariais em geral, mediante ressalva no final do instrumento e antes do encerramento e do lançamento de qualquer assinatura. Na hipótese de falta de espaço no final do instrumento, a ressalva será lançada na linha em que se encerrou a lavratura do ato, na linha seguinte às assinaturas ou nas margens, pelo Titular do Serviço ou por seu Substituto legal, em exercício, com a aposição, ou nova aposição, da assinatura das partes;

II - tratando-se de omissão, mediante a inserção de notas de "em tempo", cabíveis à falta, no texto, de elemento conveniente ou necessário para a prática do ato, com a aposição, ou nova aposição, da assinatura das partes.

Parágrafo único - Nas ressalvas deverão constar assinaturas de todas as partes interessadas no ato, independentemente das assinaturas no final do instrumento.

Art. 268 - A assinatura dos interessados será lançada na presença do escrevente que lavrou o ato.

§ 1º - Se alguma das partes não puder ou não souber assinar, outra pessoa capaz, devidamente qualificada, assinará por ela, a seu rogo, devendo ser colhida a impressão digital.

§ 2º - As assinaturas serão apostas nas linhas imediatamente seguintes àquela na qual se encerrou a lavratura do ato, inutilizando-se os espaços em branco com traços horizontais ou com uma sequência de traços e pontos.

Art. 269 - Se algum dos comparecentes não for conhecido do Tabelião de Notas, nem puder identificar-se por documento, participarão do ato pelo menos duas testemunhas, devidamente qualificadas no corpo do ato, que o conheçam e atestem sua identidade.

Art. 270 - É proibido o fracionamento dos instrumentos em livros sucessivos, também nos manuscritos, especialmente nos de testamento.

Art. 271 - Os quinhões ideais de imóveis serão expressos em fração decimal, ordinária, ou equivalência em medida de superfície, vedada a sua especificação em valor pecuniário.

Art. 272 - Não serão inseridos nos livros notariais documentos avulsos, como orçamentos, mapas, etc., mas serão transcritos na própria escritura, ou, se estiverem registrados no Registro de Títulos e Documentos, consignar-se-á na escritura o número do registro.

Art. 273 - Utilizado instrumento de mandato de origem estrangeira, será feita referência, no ato, ao livro e à folha do Registro de Títulos e Documentos onde foi registrado.

Art. 274 - Em relação ao imposto de transmissão devido, nas escrituras certificar-se-á a avaliação, o valor recolhido, a data de emissão da Guia, a data do recolhimento, o número da inscrição do imóvel na Prefeitura Municipal.

Art. 275 - Nos casos de transferência onerosa entre vivos de domínio útil de terrenos da União (aforamento), ou de direitos sobre benfeitorias neles construídas (ocupação), ou de cessão de direitos a eles relativos, constará no corpo da escritura a referência aos documentos apresentados, ficando nelas especificados, quanto ao documento oficial de arrecadação DARF, o seu valor e data de quitação, e a individualização do banco e a agência arrecadadora.

Capítulo IV

Da Lavratura dos Atos Notariais

Art. 276 - Antes da lavratura de quaisquer atos, o tabelião e quantos exerçam funções notariais, deverão verificar com precisão os seguintes aspectos:

I – identificar, por qualquer meio admitido em direito, as partes e demais comparecentes, utilizando-se da filiação, da data e do local de nascimento ou do documento de identidade e do CPF;

II – exigir, quando sejam partes pessoas jurídicas, os documentos comprobatórios da sua existência legal, das respectivas representação e apresentação;

III – quando algum dos comparecentes for representado por procurador, examinar as procurações e substabelecimentos, para verificar a legitimidade da representação e se os poderes são suficientes para a prática do ato. Se a procuração proceder de outra Comarca, deve-se apresentar o sinal público do Tabelião que a lavrou e, caso passada no estrangeiro, se atende às exigências legais;

IV – aferir os documentos relativos à propriedade dos imóveis e exigir a apresentação de certidão atualizada do Registro de Imóveis, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30(trinta) dias da data da expedição;

V – pedir a apresentação de alvará para os atos sujeitos à autorização judicial, como no caso de sub-rogação de gravames, ou quando sejam partes espólio, massa falida, concordatária, herança jacente ou vacante, incapazes, dentre outros;

VI – impor a exibição, quando devida, de certidões fiscais e comprovantes de pagamento do laudêmio e do imposto de transmissão (ITBI). A comprovação de pagamento de laudêmio é obrigatória somente quanto aos imóveis acrescidos de marinha (Patrimônio da União), ficando a critério das partes em caso de enfiteuses particulares;

VII – apresentação da Certidão Negativa de Débito (CND), fornecida pela Receita Federal do Brasil;

VIII – ordenar a apresentação, nos atos relativos a imóveis rurais, dos Certificados de Cadastro, acompanhados das provas de quitação do Imposto Territorial Rural referente aos cinco últimos exercícios;

IX – na aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, solicitar, quando obrigatória, a autorização das autoridades competentes;

X - se foi cumprido o disposto nos artigos 244 e 245 da Lei n. 6.015/73, nas hipóteses de registro ou averbação da escritura de pacto antenupcial ou de regime de separação obrigatória de bens;

XI - na escritura lavrada para instituição de bem de família, na forma prevista no art. 1.711 do Código Civil, a certidão do imóvel objeto da instituição, devidamente atualizada, bem como declaração do(s) instituidor(es) sobre a existência de dívidas de qualquer natureza.

§ 1º - Para fins de cautela, capaz de propiciar publicidade à relação negocial encetada em negócios imobiliários, a parte interessada ou o tabelião, quando da solicitação da certidão da situação jurídica do imóvel, poderá requerê-la ao Oficial do Registro de Imóveis por escrito, assinalando sua finalidade, se para alienação ou oneração, indicando as partes contratantes e a natureza do negócio, com vistas à protocolização e averbação na matrícula ou à margem da transcrição do imóvel.

§ 2º - A transcrição da certidão negativa ou positiva do Cartório do Registro é obrigatória no traslado da escritura, mencionado a data em que foi expedida.

§ 3º - Quando houver lavratura de escrituras públicas, exceto testamento e declaratórias em geral, o Tabelião deverá exigir a apresentação e entrega, para fins de arquivamento, de cópia dos documentos de identificação e constituição do(s) outorgante(s) e outorgado(s), além dos demais documentos exigidos por lei.

§ 4º - A existência de distribuição de quaisquer feitos de jurisdição contenciosa, em face do alienante, não impede que se lavre a escritura pública, cabendo ao Tabelião prevenir o adquirente para o risco que este eventualmente corre, consignando o fato no texto do ato notarial.

Art. 277 - Conferida a documentação, o escrevente consignará:

I - o lugar onde foi lido e assinado o ato notarial, com indicação do endereço completo, se não se tratar da sede do Serviço;

II - a data do ato, com dia, mês e ano por extenso e, caso solicitado pelas partes interessadas, o horário de sua realização;

III - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

V - a natureza do negócio jurídico e seu objeto;

IV - o nome e a qualificação completa das partes e intervenientes, com indicação de:

a) nacionalidade, estado civil, nome do cônjuge e regime de bens do casamento, que se mencionará de forma expressa, vedada a utilização das expressões "regime comum" ou "regime legal";

b) profissão, residência, número do documento de identidade, repartição expedidora e data de emissão;

c) número de inscrição no CPF; tratando-se de pessoa jurídica, sua denominação, sede, número de inscrição no CNPJ, identificação do respectivo representante;

- d) apresentação da Certidão Negativa de Débito (CND), nas hipóteses previstas em lei, quando se tratar de pessoa jurídica que participe do ato como outorgante vendedor;
- e) filiação, se a parte for conhecida do Tabelião e não dispuser de documento de identidade;
- f) procuração ou substabelecimento, se utilizados, mencionando-se em que ofício notarial foi lavrado ato, além de indicar o número do livro, folha e data da sua celebração;
- g) quando de interesse de pessoa com incapacidade relativa ou absoluta, menção expressa de quem o assiste ou representa, consignando-se a respectiva qualificação;
- h) manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;
- i) declaração do outorgante, sob pena de responsabilidade civil e criminal, da existência ou não de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo;
- j) referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;
- k) se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o Tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete, ou, não havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do Tabelião, tenha idoneidade e conhecimento suficiente, identificando-a na escritura;
- l) assinatura, devidamente identificada, das partes e dos demais comparecentes, bem como a do Tabelião ou seu substituto legal.

Art. 278 - A procuração por instrumento particular, uma vez registrada no cartório de títulos e documentos, outorgada para a prática de atos em que seja exigível instrumento público, surtirá efeitos *erga omnes*.

Art. 279 - Para a lavratura de escrituras relativas a imóveis, o título anterior deve estar registrado no Registro de Imóveis.

Art. 280 - Exceto nas hipóteses de não incidência, imunidade e isenção não serão lavradas escrituras públicas relativas a atos sujeitos ao imposto de transmissão, sem a prova do pagamento dos tributos devidos.

Parágrafo único - Não será lavrada escritura com valor superior ao da avaliação fiscal gerador de base para o pagamento e quitação do imposto de transmissão, constante da guia respectiva.

Art. 281 - Para a lavratura de escritura pública de cessão de direitos hereditários, relativos à bem imóvel certo e determinado, é necessário o prévio recolhimento do imposto de transmissão de bens de imóveis (ITBI).

Art. 282 - Para a transferência onerosa entre vivos de domínio de terrenos da União (aforamento), ou de direitos sobre benfeitorias neles construídas (ocupação), ou cessão de direitos, a eles relativos, o alienante, foreiro ou ocupante, inscrito no Serviço do Patrimônio da União (SPU), deverá apresentar:

I - comprovante do pagamento do laudêmio, equivalente ao valor do domínio pleno do terreno e das benfeitorias nele existentes;

II - apresentar ao Tabelionato o contrato de aforamento, a averbação ou o Termo de Transferência e, em caso de ocupação, a Certidão de Inscrição, em que figure o alienante como foreiro ou ocupante, e o DARF de recolhimento de laudêmio devidamente quitado.

Art. 283 - A formação de condomínios por atos *inter vivos* sobre imóveis rurais somente será admitida se conservada a destinação rural do imóvel, para fins de exploração agropecuária ou extrativa.

Art. 284 - Se houver indícios suficientes ou evidência de loteamento de fato, aos Notários cumpre encaminhar notícia ao representante do Ministério Público, anexando documentação disponível.

Art. 285 - Do corpo do ato notarial constará certidão que indicará, em moeda corrente, o valor individualizado de cada item dos emolumentos, bem como a quantia total recebida pela prática do

ato e competente traslado, com os respectivos acréscimos, especificando-se, ainda, tabela, número, inciso, nota, observações e demais elementos relevantes do regimento próprio.

Capítulo V

Da Escritura Pública

Art. 286 - A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena do negócio jurídico nela estabelecido.

§ 1º - Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:

I - data e local de sua realização;

II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecidos ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

III - nome, nacionalidade, filiação, data de nascimento, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento e nome do outro cônjuge;

IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.

§ 2º - Se algum comparecente não puder ou não souber escrever ou assinar, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo, colhendo-se a impressão digital.

§ 3º - Se algum dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não compreender o idioma empregado, comparecerá tradutor público para servir de intérprete; ou, não o havendo na localidade, atuará outra pessoa capaz, com idoneidade e conhecimentos bastantes, a juízo do tabelião.

§ 4º - Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se através de documento, participarão do ato, atestando sua identidade, pelo menos duas testemunhas, devidamente identificadas pelo tabelião.

Art. 287 - Não dispondo a lei em sentido contrário, a escritura pública é essencial à validade dos atos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o salário mínimo vigente no País.

Art. 288 - A escritura pública lavrada em decorrência de autorização judicial mencionará o respectivo alvará, identificando-o por seus elementos individualizados, devendo o original, ou cópia devidamente autenticada, permanecer arquivado no serviço notarial.

Seção I

Das Disposições Relativas a Escrituras Públicas de Imóveis

Art. 289 - Nas escrituras relativas a imóveis, devem ser observadas as disposições do Decreto-Lei n. 93.240/86, consignando-se, ainda:

I – nas escrituras relativas a imóveis urbanos poderá o tabelião descrevê-lo, consignando exclusivamente o número do registro ou matrícula no registro de imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade e estado, desde que constem na certidão do ofício de registro de imóveis os outros elementos necessários à completa identificação do imóvel;

II – sendo impossível a descrição do imóvel na forma do inciso anterior, a identificação do imóvel será feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, número e nome(s) dos logradouros dos imóveis confrontantes (visto que um imóvel se limita com outro imóvel, e não com pessoa), área, designação cadastral, se houver, se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de suas designação cadastral se houver, se

rural, do código do imóvel, dos dados constantes do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área, assim como, em se tratando só de terreno, se fica do lado par ou ímpar do logradouro, identificação da quadra e a distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima;

III – solicitar do interessado a certidão atualizada do registro anterior, fornecida pelo ofício de registro de imóveis competente, verificando nela a exigência dos elementos pertinentes à descrição e caracterização do imóvel, bem como a qualificação e identificação do proprietário do imóvel, devolvendo-a para a complementação, se incompleta;

IV – a data da referida certidão, cujo prazo de validade é de trinta (30) dias, deverá figurar da escritura, bem como se ficou arquivada ou acompanhada do título;

V – se na escritura for procedido à divisão, à fusão ou à unificação de imóveis o tabelião deverá solicitar do interessado a apresentação da certidão própria fornecida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, para a referida finalidade, a qual será citada na escritura com elementos identificadores;

VI – para a lavratura de escrituras de primeira alienação ou transferência de direitos após a averbação da construção de unidades autônomas em edificações condominiais o tabelião verificará a existência da instituição e convenção de condomínio respectivo, devidamente registrado, nos casos devidos, sem as quais não poderá lavrar a escritura;

VII – estando registrado, o tabelião mencionará na escritura a prova de quitação das obrigações do(s) alienante(s) para com o condomínio, nas alienações e transferências de direito de unidades ou declaração do(s) alienante(s) ou seu procurador, sob as penas da lei, da inexistência de débitos, inclusive multas;

VIII – o pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos (ITBI) a eles relativos, quando incidente sobre o ato; ou o reconhecimento da exoneração pela autoridade municipal ou fazendária, nos casos de imunidades, isenção ou não-incidência;

IX – as certidões fiscais, assim qualificadas:

a) em relação aos imóveis urbanos, as referentes aos tributos incidentes sobre o imóvel, quando houver transferência de domínio;

b) no pertinente aos imóveis rurais, o Certificado de Cadastro, com a prova de quitação do Imposto Territorial Rural (ITR) referente aos cinco últimos exercícios, ressalvadas as hipóteses legais de não-incidência (art. 2º da Lei Federal n. 9.393/96);

c) se nas certidões fiscais apresentadas para a lavratura da escritura houver existência de débito sobre ele, deve o adquirente expressamente declarar que tem ciência da dívida tributária do alienante;

d) identificar na escritura as certidões e demais documentos cuja apresentação seja exigida por lei mediante indicação de data de expedição, órgão expedidor, se positiva ou negativa, observando-se a legislação vigente de cada órgão fiscalizador;

e) quando o objeto da alienação for imóvel rural solicitar do alienante o Certificado de Cadastro, com a prova de quitação do Imposto Territorial Rural.

X – a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30(trinta) dias;

XI – a declaração do(s) outorgante(s), sob pena de responsabilidade civil e penal, da existência, ou não, de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o imóvel;

XII – certidão negativa de débitos relativos a contribuições previdenciárias, se o outorgante for empresa ou pessoa a ela equiparada, nos termos da legislação específica, quando da alienação ou constituição de ônus real, relativamente a imóveis integrantes do ativo permanente da empresa, observando as regulamentações administrativas daquele instituto;

XIII – Certidão Negativa de Débito (CND) da Receita Federal do Brasil, relativamente a contribuições incidentes sobre o faturamento e o lucro, destinadas à seguridade social, quando da

alienação ou constituição de ônus real, versando sobre imóveis integrantes do ativo permanente da empresa, e em se tratando de pessoa jurídica ou de pessoa física a ela equiparada pela legislação tributária federal, observadas as regulamentações administrativas acerca da matéria;

XIV – a autorização judicial por alvará, quando necessária, deverá ser transcrita na escritura;

XV – a matrícula ou o número do registro anterior (transcrição e inscrição, quando for o caso), em breve relato, que possibilite sua identificação;

XVI – o pagamento do laudêmio e quitações dos foros nos últimos 03 (três) anos, exclusivamente com relação aos imóveis de marinha;

XVII – deverá ser apresentada certidão negativa de incapacidade civil do alienante, no caso de escritura que envolva compra e venda de imóvel, pelo período de 20 (vinte) anos e validade de 30 (trinta) dias;

Art. 290 - Na escritura pública relativa a imóvel urbano cuja descrição e características conste da Certidão do Registro de Imóveis anterior, o instrumento poderá consignar, a critério do tabelião, exclusivamente o número da matrícula e seu respectivo registro, ou ainda o número da transcrição ou inscrição enfiteutic, no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado.

Seção II

Das Disposições Relativas a Escrituras Públicas de Imóveis Rurais

Art. 291 - O tabelião não poderá, sob pena de responsabilidade, lavrar escrituras de desmembramento de imóvel rural se as áreas resultantes não forem iguais ou superiores à fração mínima de parcelamento (módulo), impressa no Certificado de Cadastro correspondente.

§ 1º - O disposto neste artigo não se aplica à alienação destinada, comprovadamente, à anexação a outro imóvel rural confinante e desde que a área remanescente seja igual ou superior à fração mínima de parcelamento.

§ 2º - Não estão sujeitos às restrições do parágrafo anterior os desmembramentos previstos no art. 2º do Decreto n. 62.504/68.

Art. 292 - A pessoa física estrangeira somente poderá adquirir imóvel rural não-excedente a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

Parágrafo único - A aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, se o imóvel contiver área não superior a 03 (três) módulos, ressalvados, no entanto, os imóveis situados em área considerada indispensável à segurança nacional, que dependerão de assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.

Art. 293 - Caso o adquirente não seja proprietário de outro imóvel com área não superior a 03 (três) módulos, constará do instrumento declaração dele nesse sentido e sob sua responsabilidade.

Art. 294 - A pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira, com participação, a qualquer título, de pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, com a maioria do seu capital social e residente ou com sede no exterior, somente poderão adquirir imóveis rurais, seja qual for à extensão, mediante a aprovação do Ministério da Agricultura.

Art. 295 - A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não ultrapassará $\frac{1}{4}$ (um quarto) ou 25% (vinte e cinco por cento) da superfície do município onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis.

Art. 296 - As pessoas de mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) do limite de $\frac{1}{4}$ (um quarto) deste, equivalente a 10% (dez por cento) da superfície do Município.

Art. 297 - Ficam excluídas das restrições do artigo anterior as aquisições de áreas rurais:

I – inferior a 3 (três) módulos;

II – objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão; mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no registro competente, e que houver sido cadastrado no INCRA, em nome do promitente-comprador, antes de 10 de março de 1969;

III – quando o adquirente tiver filho brasileiro ou foi casado com pessoa brasileira, sob o regime de comunhão de bens.

Art. 298 - Da escritura relativa à aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira constará, obrigatoriamente, o documento de identidade do adquirente, prova de sua residência no território nacional.

Art. 299 - É de 30 (trinta) dias o prazo de validade da autorização para a lavratura da escritura.

Art. 300 - Quando o adquirente de imóvel rural for pessoa jurídica estrangeira, ou a ela equiparada, constará, obrigatoriamente, da escritura: a aprovação pelo Ministério da Agricultura, os documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para seu funcionamento no Brasil e a autorização do Presidente da República, nos casos previstos no § 3º, do art. 5º, do Decreto 74.965, de 26.11.74.

Art. 301 - Se a adquirente for sociedade anônima brasileira, constará a prova de adoção de forma nominativa de suas ações.

Art. 302 - O prazo de validade do deferimento do pedido é de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser lavrada a escritura.

Art. 303 - O tabelião que lavrar escritura com infringência das prescrições legais atinentes à aquisição de imóveis rurais por pessoas estrangeiras responderá civil e penalmente pelo ato.

Seção III

Das Disposições Relativas à Escritura Pública de Partilha de Bens e Divórcio Consensuais, em conformidade com a Lei n. 11.441/07

Art. 304 - Para a lavratura dos atos notariais de que trata a Lei n. 11.441/07, é livre a escolha do Tabelião pelos interessados, não se aplicando as regras de competência previstas na legislação processual civil.

Art. 305 - A escritura e demais atos notariais serão gratuitos àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei.

Art. 306 - A partilha amigável de bens intestados, entre herdeiros maiores e capazes, e a adjudicação, quando houver herdeiro único, podem ser promovidas por escritura pública, nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo único - Caso tenha sido proposta a ação judicial de inventário e partilha, poderá ser suspensão por 30 dias, ou, então, a sua desistência, para promoção da via judicial.

Art. 307 - As escrituras públicas de partilha e inventário e divórcio consensuais independem de homologação judicial, e são títulos hábeis para o registro civil e o registro imobiliário, para a transferência de bens e direitos, bem como para a promoção de todos os atos necessários para a materialização das transferências de bens e levantamento de valores em órgãos públicos e privados.

Parágrafo único - As escrituras públicas mencionadas no *caput* admitem retificação, desde que haja consentimento de todos os interessados.

Art. 308 - É imprescindível a presença de advogado na lavratura das escrituras, nelas constando seu nome e registro na OAB.

§ 1º - Se uma das partes não dispuser de condições para contratar advogado, o Tabelião deverá recomendar-lhes a assessoria da Defensoria Pública, onde houver, ou a Seccional da OAB/CE.

§ 2º - O advogado não poderá ser indicado pelo Tabelião.

§ 3º - O advogado poderá ser comum, ou de uma das partes interessadas.

Art. 309 - A escritura pública de partilha, que será antecedida do pagamento do tributo correspondente, deverá conter os requisitos estabelecidos pelo art. 993 do Código de Processo Civil.

Parágrafo único - Deverão constar da escritura as certidões negativas da Fazenda Federal, Estadual e Municipal.

Art. 310 - É obrigatória a nomeação de interessado, na escritura pública de inventário e partilha, para representar o espólio, com poderes de inventariante, no cumprimento de obrigações ativas e passivas, seguindo-se a ordem do art. 990 do Código de Processo Civil.

Art. 311 - Admitem-se inventário e partilha extrajudiciais com viúvo(a) ou herdeiro(s) capazes, incluindo-se os emancipados, representados por procuração lavrada por instrumento público, com poderes específicos, vedada acumulação de funções de mandatário e assistente das partes.

Art. 312 - Os cônjuges dos herdeiros deverão comparecer ao ato de lavratura da escritura pública de inventário e partilha, quando houver renúncia ou algum tipo de partilha que importe em transmissão, exceto se o casamento se der sob o regime da separação absoluta.

Art. 313 - O (a) companheiro (a) que tenha direito à sucessão é parte, observada a necessidade de ação judicial se inexistir documento de formalização da união estável e o autor da herança não deixar outro sucessor ou não houver consenso de todos os herdeiros, inclusive quanto ao reconhecimento da união estável.

Art. 314 - A meação de companheiro (a) pode ser reconhecida na escritura pública, desde que todos os herdeiros e interessados na herança, absolutamente capazes, estejam de acordo.

Art. 315 - As partes e respectivos cônjuges devem estar, na escritura, nomeados e qualificados (nacionalidade; profissão; idade; estado civil; regime de bens; data do casamento; pacto antenupcial e seu registro imobiliário se houver número do documento de identidade; número de inscrição no CPF; domicílio e residência).

Art. 316 - A escritura pública de inventário e partilha conterà a qualificação completa do autor da herança; o regime de bens do casamento; pacto antenupcial e seu registro imobiliário se houver dia e lugar em que faleceu o autor da herança; data da expedição da certidão de óbito; livro, folha, número do termo e unidade de serviço em que consta o registro do óbito, além da menção ou declaração dos herdeiros de que o autor da herança não deixou testamento e outros herdeiros, sob as penas da lei.

Art. 317 - Na lavratura da escritura deverão ser apresentados, além dos documentos exigidos por lei, os seguintes:

- a) certidão de óbito do autor da herança;
- b) documento de identidade oficial e CPF das partes e do autor da herança, quando houver;
- c) certidão comprobatória do vínculo de parentesco dos herdeiros;
- d) certidão de casamento do cônjuge sobrevivente e dos herdeiros casados e pacto antenupcial se houver;
- e) certidão de propriedade de bens imóveis e direitos a eles relativos, quando houver;
- f) documentos necessários à comprovação da titularidade dos bens móveis e direitos se houver;
- g) certidão negativa de tributos, e
- h) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR se houver imóvel rural a ser partilhado.

Art. 318 - Os documentos apresentados no ato da lavratura da escritura devem ser originais ou em cópias autenticadas, salvo as certidões e os documentos de identidade das partes, que sempre serão originais.

Art. 319 - A escritura pública deverá fazer menção aos documentos apresentados.

Art. 320 - É admissível a sobrepartilha por escritura pública, ainda que referente a inventário e partilha judiciais já findos, mesmo que o herdeiro, hoje maior e capaz, fosse menor ou incapaz ao tempo do óbito ou do processo judicial.

Art. 321 - Havendo um só herdeiro, maior e capaz, com direito à totalidade da herança, não haverá partilha, lavrando-se a escritura de inventário e adjudicação dos bens.

Art. 322 - A existência de credores do espólio não impedirá a realização do inventário e partilha, ou adjudicação, por escritura pública.

Art. 323 - É admissível inventário negativo por escritura pública, bem como de nomeação de interessado com poderes de inventariante, para que possa agir em nome do espólio, com o comparecimento de todos os interessados na sucessão.

Art. 324 - É vedada a lavratura de escritura pública de inventário e partilha referente a bens localizados no exterior, bem como o estabelecimento de quinhões hereditários por Juízo Arbitral.

Art. 325 - Aplica-se a Lei n. 11.441/07 também aos casos de óbitos ocorridos antes de sua vigência.

Art. 326 - A escritura pública de inventário e partilha pode ser lavrada a qualquer tempo, cabendo ao Tabelião fiscalizar o recolhimento de eventual multa, conforme previsão em legislação tributária estadual específica.

Art. 327 - O Tabelião poderá se negar a lavrar a escritura de inventário ou partilha se houver fundados indícios de fraude ou em caso de dúvidas sobre a declaração de vontade de algum dos herdeiros, fundamentando a recusa por escrito.

Art. 328 - O pedido de homologação judicial da escritura pública de partilha, que seguirá o disposto nos artigos 1.031 e seguintes do CPC será acompanhado apenas de certidão de óbito do inventariado.

Parágrafo único - Os autos não serão remetidos à Fazenda Pública, se o imposto de transmissão tiver sido realizado com base em avaliação prévia.

Art. 329 - Homologada a escritura pública de partilha, ficam dispensados os respectivos formais, expedindo-se apenas certidão própria.

Art. 330 - Cada herdeiro, apresentando o traslado da escritura pública de partilha acompanhada da certidão da homologação judicial, poderá requerer o seu Registro Imobiliário.

Art. 331 - Permite-se a promoção de inventário extrajudicial por cessionário de direitos hereditários, mesmo na hipótese de cessão de parte do acervo, desde que todos os herdeiros estejam presentes e concordes.

Art. 332 - Poderá igualmente ser feito por escritura pública o divórcio consensual, quando não houver filhos menores do casal, constando da escritura as disposições relativas à descrição e à partilha dos bens em comuns e à pensão alimentícia e, ainda, ao acordo quanto à retomada pelo cônjuge de seu nome de solteiro ou à manutenção do nome adotado quando se deu o casamento.

Parágrafo único - A escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para o registro civil e registro de imóveis.

Art. 333 - Para a lavratura da escritura pública de divórcio consensual, deverão ser apresentados:

I - certidão de casamento;

II - documento de identidade oficial e CPF se houver;

III - certidão de nascimento ou outro documento de identidade oficial dos filhos absolutamente capazes se houver;

IV - certidão de propriedade de bens imóveis e direitos a eles relativos se houver, e

V - documentos necessários à comprovação da titularidade dos bens móveis e direitos se houver.

Art. 334 - As partes devem declarar ao Tabelião, no ato da lavratura da escritura, que não têm filhos comuns ou, havendo, que são absolutamente capazes, indicando seus nomes e as datas de nascimento.

Art. 335 - Da escritura, deve constar declaração das partes de que estão cientes das consequências do divórcio, firmes no propósito de pôr fim à sociedade conjugal ou ao vínculo matrimonial, respectivamente, sem hesitação, com recusa de reconciliação.

Art. 336 - O comparecimento pessoal das partes é dispensável à lavratura de escritura pública de divórcio consensual, sendo admissível ao(s) divorciando(s) se fazer representar por mandatário constituído, desde que por instrumento público com poderes especiais e descrição das cláusulas essenciais.

Art. 337 - Havendo bens a serem partilhados na escritura, distinguir-se-á o que é do patrimônio individual de cada cônjuge, se houver, do que é do patrimônio comum do casal, conforme o regime de bens, constando isso do corpo da escritura.

Art. 338 - Na partilha em que houver transmissão de propriedade do patrimônio individual de um cônjuge ao outro, ou na partilha desigual do patrimônio comum, deverá ser comprovado o recolhimento do tributo devido sobre a fração transferida.

Art. 339 - A partilha em escritura pública de divórcio consensual far-se-á conforme as regras da partilha em inventário extrajudicial, no que couber.

Art. 340 - O traslado e/ou certidão da escritura pública de divórcio consensual será apresentado ao Oficial de Registro Civil do respectivo assento de casamento, para a averbação necessária, independente de autorização judicial e de audiência do Ministério Público.

Art. 341 - Havendo alteração do nome de algum cônjuge, em razão de escritura de restabelecimento da sociedade conjugal, ou divórcio consensual, o Oficial de Registro Civil que averbar o ato no assento de casamento também anotará a alteração no respectivo assento de nascimento, se de sua unidade, ou se de outra, comunicando ao Oficial competente, para fins da necessária anotação.

Art. 342 - Não há sigilo nas escrituras públicas de divórcio consensual.

Art. 343 - Na escritura pública deve constar que as partes foram orientadas sobre a necessidade de apresentação de seu traslado no registro civil do assento de casamento, para a averbação devida.

Art. 344 - É admissível, por consenso das partes, escritura pública de retificação das cláusulas de obrigações alimentares ajustadas na separação e no divórcio consensual.

Art. 345 - A escritura pública de divórcio consensual, quanto ao ajuste do uso do nome de casado, pode ser retificada mediante declaração unilateral do interessado na volta ao uso do nome de solteiro, em nova escritura pública, com assistência de advogado.

Art. 346 - O Tabelião poderá se negar a lavrar a escritura de divórcio, se houver fundados indícios de prejuízo a um dos cônjuges, ou em caso de dúvidas sobre a declaração de vontade, fundamentando sua recusa por escrito.

Art. 347 - São requisitos para a lavratura de Escritura Pública de Divórcio Consensual:

I – casamento válido;

II - manifestação da vontade espontânea e isenta de vícios em não mais manter a sociedade conjugal e desejar o divórcio, conforme as cláusulas ajustadas;

III - ausência de filhos menores ou incapazes do casal, e

IV - assistência das partes por advogado, que poderá ser comum.

Art. 348 – Sendo feita a escritura pública de divórcio, não poderá ser restabelecida a sociedade conjugal, a não ser por novo casamento.

Art. 349 - Nos casos omissos deste provimento, deverão ser observadas as regras estabelecidas na Resolução do Conselho Nacional de Justiça n. 35, de 30 de abril de 2007.

Seção IV

Das Procurações em Causa Própria feitas por Escritura Pública

Art. 350 - As procurações em causa própria relativas a imóveis deverão conter os requisitos da compra e venda (a coisa, o preço e o consentimento), e por suas normas serão regidas.

Art. 351 - Para a sua lavratura será recolhido o imposto de transmissão inter vivos.

Art. 352 - Os emolumentos são os da escritura pública com valor determinado.

Seção V

Das Doações feitas por Escritura Pública

Art. 353 - Às pessoas impossibilitadas de contratar é facultado aceitar doações puras.

Parágrafo único - Nas escrituras de doação sem encargos feitos pelos pais a favor de seus filhos absolutamente incapazes, a aceitação por parte do menor resulta da incidência do art. 543 CC, devendo ser evitada a representação dos donatários pelos próprios doadores.

Capítulo VI

Da Ata Notarial

Art. 354 - Ata Notarial é a narração de fatos verificados pessoalmente pelo tabelião ou por escrevente autorizado, que conterà:

I - local, data de sua lavratura e hora;

II - nome e qualificação do solicitante;

III - narração circunstanciada dos fatos;

IV - declaração de haver sido lida ao solicitante, e, sendo o caso, às testemunhas;

V - assinatura do solicitante, ou de alguém a seu rogo, e, sendo o caso, das testemunhas;

VI - assinatura e sinal público do notário ou do escrevente autorizado.

Art. 355 - Cópias das atas notariais serão arquivadas em pasta especial no Tabelionato, resguardando-se, assim, a segurança do documento.

Capítulo VII

Das procurações

Art. 356 - Na lavratura de procuração, devem ser exigidos os seguintes documentos:

I - os mesmos documentos exigidos para lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda, previstos na Lei e nesta Consolidação Normativa, quando se tratar de procuração em causa própria;

II - cópia autenticada dos documentos de identificação e constituição do(s) outorgantes(s) e cópia autenticada dos documentos das testemunhas e daquele que assina a rogo, quando cabível, nas procurações que contenham outorga de poderes para a constituição, modificação ou extinção de direito real sobre bem imóvel;

III - cópia autenticada dos documentos de identificação e constituição do(s) outorgantes(s), nos casos das demais procurações.

Art. 357 - A procuração em causa própria relativa a imóveis deverá conter os requisitos da compra e venda e por suas normas serão regidas.

Parágrafo único - Para a sua lavratura será recolhido o Imposto de Transmissão competente.

Art. 358 - A procuração, salvo cláusula expressa, não tem prazo de validade.

Art. 359 - O Tabelião de Notas, ao lavrar instrumento público de revogação de mandato ou de substabelecimento de procuração escrita em seu próprio Serviço, anotarà tal circunstância à margem do ato revogado, observando-se as disposições legais sobre o tema.

§ 1º - Quando o ato revocatório atingir instrumento público lavrado em outro Serviço, o Tabelião comunicará tal circunstância àquele que lavrou o instrumento revogado.

§ 2º - Ao receber a comunicação de que trata este artigo, o Tabelião providenciará a anotação da revogação à margem do ato original.

§ 3º - Adotar-se-á o mesmo procedimento a requerimento da parte interessada, acompanhado de certidão original do instrumento de revogação de mandato.

§ 4º - A revogação do mandato depende da mera manifestação de vontade do mandante nesse sentido, por quaisquer dos meios admitidos em direito, salvo quando se tratar de mandato irrevogável em causa própria, ou vinculado a negócio jurídico, hipótese em que a revogação dependerá de ordem judicial.

§ 5º - A anotação da revogação do mandato lavrado por instrumento público será efetuada pelo Tabelião que o lavrou.

§ 6º - Quando o mandato lavrado por instrumento público for irrevogável, em causa própria ou vinculado a negócio jurídico, a anotação de sua revogação dependerá de ordem judicial. Nos demais casos, a anotação deverá ser efetuada desde logo, incumbindo ao Tabelião advertir o mandante, por escrito, de que a oponibilidade da revogação ao mandatário só se dará após a sua notificação por quaisquer dos meios em direito admitidos.

Capítulo VIII

Dos Testamentos

Seção I

Do Testamento Público

Art. 360 - O testamento público será escrito pelo Tabelião de Notas ou por seu Substituto legal, observados os requisitos previstos nos arts. 1.864 a 1.867 do Código Civil.

Art. 361 - São requisitos essenciais do testamento público:

I - ser escrito em Livro próprio, de acordo com as declarações do testador, podendo este servir-se de minuta, notas ou apontamentos;

II - lavrado o instrumento, ser lido em voz alta pelo Tabelião ao testador e a duas testemunhas, a um só tempo; ou pelo testador, se o quiser, na presença destas e do Tabelião de Notas ou seu Substituto legal; e

III - ser o instrumento, em seguida à leitura, assinado pelo testador, pelas testemunhas e pelo Tabelião de Notas ou seu Substituto legal.

Parágrafo único - O testamento público pode ser escrito manualmente, datilografado ou impresso, bem como ser feito pela inserção da declaração de vontade em partes impressas do livro, desde que rubricadas todas as páginas pelo testador, se mais de uma.

Art. 362 - Para a lavratura de testamento, deverão ser observadas as disposições legais previstas no Código Civil sobre a capacidade das partes e demais requisitos obrigatórios de formalidades.

Art. 363 - Em ato de disposição de última vontade, as testemunhas serão qualificadas por nacionalidade, estado civil, residência, profissão e documento de identidade.

Art. 364 - Na qualificação das partes, indicar-se-ão nacionalidade, naturalidade e número de inscrição no RG e o CPF, se houver.

Art. 365 - Se o testador não souber, ou não puder assinar o Tabelião de Notas ou seu Substituto legal, nos termos do § 5º do art. 20 da Lei nº. 8.935/94, assim o declararão, assinando, neste caso, pelo testador, e, a seu rogo, uma das testemunhas instrumentárias.

Art. 366 - Ao cego só se permite o testamento público, que lhe será lido, em voz alta, duas vezes, uma pelo Tabelião de Notas ou por seu Substituto legal, e a outra por uma das testemunhas, designada pelo testador, fazendo-se de tudo circunstanciada menção no testamento.

Seção II

Do Testamento Cerrado

Art. 367 - Apresentado testamento cerrado ao tabelião, na presença de, pelo menos, duas testemunhas, este, depois de ouvir do testador ser aquele o seu testamento, e de afirmá-lo como bom, firme e valioso, e declarar querer seja aprovado, iniciará, imediatamente após a última palavra do texto, o auto de aprovação, assinado pelo tabelião, testemunhas e pelo testador.

§ 1º - Se o apresentante não fizer, por iniciativa própria, aquelas declarações, o tabelião inquiri-lo-á a fim de obter dele a confirmação dos fatos e da vontade.

§ 2º - O tabelião examinará o testamento, para verificar se contém emendas, rasuras, borrões, riscaduras ou entrelinhas, e consignará no auto.

§ 3º - As folhas em que estiver redigido o testamento serão rubricadas pelo tabelião.

§ 4º - Não havendo espaço na última folha, o tabelião nela aporá seu sinal público e iniciará o instrumento em folha anexas, fazendo disso menção no termo.

§ 5º - Lavrado o auto, o tabelião o lerá ao testador e testemunhas, e após o testador o assinará se puder, com as testemunhas e o tabelião.

§ 6º - Não podendo o testador assinar, uma das testemunhas, por ele indicada, firmará a seu rogo, declarando fazê-lo por aquele não poder assinar.

§ 7º - Após as assinaturas, o tabelião passará a cerrar o testamento, pingando lacre derretido nos pontos onde a linha atravessar o papel ou coser o auto aprovado e consignará, em face externa, o nome do testador, com a advertência de importar, a abertura, na ineficiência do ato.

§ 8º - Depois de aprovado e cerrado pelo Tabelião de Notas ou seu substituto legal, será o testamento entregue ao testador, e o tabelião lançará, no seu livro, nota do lugar, dia, mês e ano em que o testamento foi aprovado e entregue.

Capítulo IX

Do Traslado de Certidão

Art. 368 - Traslado é a primeira cópia integral e fiel da escritura pública, extraída com a mesma data, sempre *verbum ad verbum*.

Art. 369 - Os traslados e certidões extraídos por tabelião fazem a mesma prova do original.

Art. 370 - Utilizado o livro de folhas soltas, poderá constituir traslado do ato a cópia obtida por decalque em carbono ou por meio reprográfico.

Parágrafo único - A cópia, com as mesmas características do instrumento original, reproduzirá o inteiro teor do ato, inclusive, os números das folhas e do livro conterà a menção “traslado” e será autenticada mediante a assinatura do sinal público e do sinal raso no encerramento.

Art. 371 - Certidão é a cópia de inteiro teor ou resumida de escrito existente em livro ou arquivo do tabelionato, podendo ser fornecido de forma abreviada ou resumida.

Art. 372 - A certidão poderá ser feita por meio reprográfico, certificando-se reproduzir a cópia, extraída do livro ou arquivo, com fidelidade ao original, indicada com precisão a localização.

§ 1º - O oficial registrador não poderá negar o registro do documento apresentado, desde que na forma do *caput* deste artigo, devendo atender os preceitos da Lei dos Registros Públicos.

§ 2º - Se a certidão por meio reprográfico contiver mais de uma folha, o certificado será apostado na última, mencionando-se a quantidade de folhas, devidamente numeradas, rubricadas e coladas ou grampeadas, de modo a caracterizar sua unidade.

Art. 373 - Qualquer pessoa poderá requerer certidão, verbalmente, sem importar as razões de seu interesse.

Parágrafo único - Enquanto vivo o testador, só a este ou a procurador com poderes especiais poderão ser fornecidas informações ou certidões do testamento.

Art. 374 - Apresentado o traslado ou certidão ao Registro Imobiliário competente, este estando apto a registro, após protocolado e formalizado pelo Oficial Registrador, poderá ser alterado em conformidade do art. 213 da Lei n. 6.015/73.

Parágrafo único - Verificado equívoco no traslado ou certidão após o registro imobiliário, estes somente poderão ser corrigidos por rerratificação, exceto as alterações da lei, referido no *caput*.

Art. 375 - Os traslados e certidões serão conferidos com os atos respectivos, constando, expressamente, além da assinatura do Tabelião ou de seu Substituto legal, a do servidor autorizado que realizar a respectiva conferência, antes de tais documentos serem fornecidos aos interessados.

Capítulo X

Da Autenticação de Documentos Avulsos

Art. 376 - O tabelião autenticará documento avulso escrito em língua portuguesa.

Art. 377 - Qualquer autenticação em documentos avulsos somente poderá ser dada autenticidade com a apresentação do original.

Seção I

Da Autenticação de Cópias Reprográficas

Art. 378 - Ao tabelião, ou aos seus substitutos, compete autenticar as cópias de documentos públicos ou particulares a ele apresentadas ou por ele extraídas.

Parágrafo único - Na autenticação de cópia de documento, proceder-se-á a confronto com o original, constando do carimbo atestador ou etiqueta, conforme o caso, o nome e assinatura do escrevente que participou do ato.

Art. 379 - A autenticação será feita após a conferência da cópia com o documento original, existente no Tabelionato ou exibido pelo apresentante.

§ 1º - O tabelião, ao autenticar cópias reprográficas, não deverá restringir à mera conferência da reprodução com o original, mas verificar se o documento copiado contém rasuras ou quaisquer outros sinais indicativos de possíveis fraudes.

§ 2º - Constatada rasura ou adulteração, recusará a autenticação ou, se a fizer a pedido da parte, descreverá minuciosamente o verificado.

Art. 380 - Somente serão autenticadas cópias de documentos originais, proibido expressamente à autenticação de reprodução reprográfica de cópia.

Parágrafo único - Não estão sujeitas a essa restrição a cópia ou conjunto de cópias reprográficas emanadas de autoridade ou repartição públicas e por elas autenticadas ou assinadas, a constituírem documento originário, como cartas de ordem, de sentença, de arrematação, de adjudicação, formais de partilha, certidões positivas de registros públicos e de protestos, certidões da Junta Comercial.

Art. 381 - A cada face de documento reproduzida deverá corresponder uma autenticação, ainda que diversas reproduções sejam feitas na mesma folha.

Parágrafo único - Sempre que possível, a autenticação será feita no anverso do documento.

Art. 382 - O tabelião poderá autenticar cópias ampliadas de imagem micro-filmada, conferidas mediante aparelho leitor apropriado.

Art. 383 - A autenticação de documento escrito em língua estrangeira somente poderá ser realizada se acompanhada de tradução oficial, devendo o Tabelião observar o disposto no art. 129, § 6º, da Lei nº. 6.015/73.

Seção II

Do Reconhecimento de Letras, Firmas e Chancelas

Art. 384 - Reconhecimento de letra é a declaração, pelo tabelião, da autoria de dizeres manuscritos em documento particular, lançados em sua presença, ou que o autor, sendo conhecido do Tabelião ou por ele identificado, lhe declare tê-lo escrito.

Art. 385 - Reconhecimento de firma é a declaração da autoria de assinatura em documento.

§ 1º - O reconhecimento de firma será:

a) por autenticidade, se o autor for conhecido ou identificado através de documento pelo tabelião e assinar em sua presença;

b) por semelhança, quando o tabelião confrontar a assinatura com outra existente em seus livros ou cartões de autógrafos e verificar a similitude.

§ 2º - No reconhecimento de firma mencionar-se-á expressamente a sua espécie - se autêntico ou por semelhança - e o nome ou nomes das pessoas indicadas, vedada a substituição por outras expressões, como *supra*, *retro*, *infra*, etc;

§ 3º - Se eventualmente não for feita menção quanto à espécie do reconhecimento, entender-se-á ter sido feita por semelhança;

§ 4º - O reconhecimento da razão social declarará a firma lançada e o nome de quem a lançou, e far-se-á somente após o registro do ato constitutivo da sociedade;

§ 5º - Impõem-se o reconhecimento autêntico de firma nos contratos ou documentos de natureza econômica de valor apreciável, inclusive na transferência de veículos automotores, observando-se quando se tratar de pessoa jurídica, igual exigência relativamente ao seu representante legal;

§ 6º - A transcrição do documento de transferência de veículo no Ofício de Títulos e Documentos só se dará após exame quanto à observância das cautelas acima mencionadas;

§ 7º - Todavia, se impossibilitado o reconhecimento autêntico exigido por lei, o tabelião poderá fazer o reconhecimento por semelhança, mas declarará a causa e os motivos.

§ 8º - Em documentos firmados por pessoa cega, se capaz, alfabetizada e por pessoa relativamente incapaz, o reconhecimento deverá ser feito por autenticidade, observado o seguinte:

a) o tabelião deverá fazer a leitura do documento ao signatário, verificando as suas condições pessoais para compreensão de seu conteúdo;

b) alertá-lo-á sobre as possíveis fraudes de que pode ser vítima, ao assumir a autoria de um escrito;

c) será anotada na ficha de autógrafo a circunstância de ser cego o autor.

§ 9º - Tratando-se de pessoa relativamente incapaz, o reconhecimento não será feito em documentos cuja validade exija a assistência dos pais e responsáveis.

§ 10 - O reconhecimento de firma implica tão-somente declarar a autoria da assinatura lançada, não conferindo autenticidade ao documento em que a mesma se encontra.

Art. 386 - Se o tabelião dispuser de elementos suficientes para aferir a circunstância, deverá recusar-se a reconhecer firma de pessoas analfabetas, embora saibam escrever o nome.

Art. 387 - Impõe-se o reconhecimento autêntico de firma nas transferências de veículos automotores.

§ 1º - O reconhecimento de firma é ato pessoal e de competência exclusiva do tabelião, não podendo ser constrangido a fazê-lo por qualquer meio ou forma.

§ 2º - No caso de alienação fiduciária, dever-se-á observar o disposto no § 1º do art. 1.361 do Código Civil, assim como o convênio nº 1.2005.002, celebrado entre Detran, Tribunal de Justiça do Estado do Ceará e SEINFRA.

Art. 388 - O registro de firmas para fins de reconhecimento far-se-á através do cartão autógrafo.

Parágrafo único - Os tabeliões poderão extrair cópia reprográfica do documento de identidade apresentado para preenchimento da ficha-padrão, e aquelas serão arquivadas devidamente, a fim de possibilitar os atos de comparar e verificar.

Art. 389 - Sem o antecedente necessário de lei autorizadora, ao tabelião é proibido o reconhecimento de chancela, mais poderá declarar a existência do registro da assinatura mecânica.

Art. 390 - É vedado o reconhecimento de letra ou firma em papel em branco parcialmente preenchido, ou sem data.

Art. 391 - É permitido o reconhecimento de firma aposta em documento redigido em idioma estrangeiro.

Art. 392 - O depósito de firmas será feito em livro próprio ou em ficha ou arquivo eletrônico, anotando-se, obrigatoriamente, na ficha, o número do livro e da respectiva folha, e, facultativamente, no carimbo ou etiqueta de reconhecimento.

§ 1º - O preenchimento do livro e da ficha de firmas será feito na presença do funcionário habilitado para tanto, que as conferirá e as visará, vedada a utilização de etiqueta auto-adesiva, para este fim.

§ 2º - A cada assinatura aposta no livro próprio corresponderá um número certo e determinado de reconhecimento de firmas por autenticidade, devendo o Tabelião ou substituto lançar à margem da respectiva assinatura, contemporaneamente ao depósito, o número de atos – reconhecimentos – e a data em que ocorreram.

§ 3º - A ficha, que será padronizada, conterá:

- a) nome, endereço, profissão, nacionalidade, estado civil e filiação do depositante;
- b) indicação do número de inscrição no CPF se houver, e do documento de identidade do depositante, com os respectivos números, e repartição expedidora;
- c) data do depósito da firma e assinatura do depositante, que deverá ser aposta duas vezes, e
- d) nome e assinatura do funcionário que verificou a regularidade do preenchimento dos dados e da aposição da firma do depositante.

§ 4º - O CPF do depositante será, em qualquer caso, arquivado em cartório, por cópia autenticada, digitalização, microfilmagem ou qualquer outro meio idôneo.

§ 5º - É permitida a digitalização da ficha-padrão, por meio eletrônico, para fins de reconhecimento de firma, permanecendo o original arquivado no Serviço, pelo prazo máximo de dez anos, sendo posteriormente descartada.

Art. 393 - O Titular/Delegatário, Responsável pelo Expediente ou Interventor responderá pela autenticidade da firma não depositada que vier a ser reconhecida em seu Serviço, quando não tiver sido aposta na sua presença ou de seus escreventes autorizados.

Seção III

Do Registro de Assinatura Mecânica

Art. 394 - O registro de assinatura mecânica será lavrado no tabelionato de notas.

Parágrafo único - Havendo mais de um tabelionato, permite-se o registro em qualquer um deles e em quantos o usuário desejar.

Art. 395 - O usuário interessado no registro requererá ao tabelião, discriminando:

- a) o nome e domicílio do requerente;
- b) o número de inscrição no Cadastro de Pessoa Física, se pessoa física, ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, se pessoa jurídica;
- c) a descrição pormenorizada da assinatura mecânica;
- d) a finalidade.

Art. 396 - Instruirá o requerimento o fac-símile da assinatura mecânica e exemplar do autógrafo de próprio punho devidamente abonado.

Parágrafo único - Ao exemplar da assinatura de próprio punho, abonada pelos meios regulares e usuais, acompanhará o número do registro geral da Cédula de Identidade do autor da assinatura.

Art. 397 - Acolhido o pedido, autuado, examinada a regularidade, o tabelião certificará a data do recebimento, e nesta se considerará efetuado o registro.

Art. 398 - O tabelião arquivará os expedientes do registro de assinatura mecânica, numerados em ordem cronológica de registro, acondicionados em classificadores apropriados.

Seção IV

Dos Livros Notariais

Art. 399 - O Tabelionato terá os livros:

I – contratos;

II – transmissões;

III – procurações, para escrituras públicas de procuração e substabelecimento;

IV – testamentos, para escrituras públicas de testamento, suas revogações e para o registro das aprovações de testamento cerrado.

Parágrafo único - A serventia notarial que já adotar o sistema de livro único para os atos relacionados nos incisos I e II, deste artigo, poderão continuar a fazê-lo, sem prejuízo do andamento interno dos serviços de sua responsabilidade.

Art. 400 - É facultada a especificação dos seguintes livros:

I – contratos, em sociedades, hipotecas e quitações;

II – transmissões, em transmissões diversas e compra e venda;

III – procurações, em procurações e substabelecimentos.

Art. 401 - Os Livros de Contratos, Hipotecas e Quitações, Compra e Venda e Procurações poderão ser desdobrados em séries, até o máximo de três, para uso simultâneo, acrescentando-se ao respectivo número as letras iniciais do alfabeto.

Art. 402 - Poderá ser adotado livro de folhas soltas para testamentos.

§ 1º - Aberto o livro de folhas soltas, o mesmo terá todas as suas folhas rubricadas pelo titular do Tabelionato.

§ 2º - Fica mantido o livro tradicional, podendo ambos ser em utilizados simultaneamente.

§ 3º - A numeração dos livros será individual e diferenciada, como segue:

- a) o livro tradicional manuscrito será denominado LT-1, o seguinte LT-2 e assim sucessivamente;
- b) o livro de testamento mecanizado será denominado LTM-1, o seguinte LTM-2 e assim sucessivamente;
- c) a serventia notarial que já adotar um sistema de numeração prático e seguro, poderá continuá-lo usando, sem prejuízo do andamento interno dos serviços de sua responsabilidade.

Art. 403 - Os testamentos públicos, suas revogações e as aprovações de testamentos cerrados poderão ser escritos mecanicamente, com a utilização de máquina de escrever ou sistema informatizado.

Art. 404 - Lavrado o testamento pelos meios mecânicos, desde logo, será fornecida uma cópia ao testador.

Art. 405 - Os livros de folhas soltas, para escrituração mecânica, conterão 300 (trezentas) folhas numeradas e rubricadas pelo tabelião.

§ 1º - Na margem lateral externa, a folha disporá de linhas verticais, destinadas às assinaturas.

§ 2º - O tabelião e as partes assinarão à margem em todas as folhas utilizadas no ato, mas na última subscreverão no fecho.

§ 3º - Os livros de folhas soltas, concluído o seu uso, serão imediatamente encadernados.

Art. 406 - Integrará cada livro, afinal, um índice alfabético, pelos nomes das partes, podendo este índice ser substituído por meio eletrônico ou informatizado em banco de dados.

Art. 407 - Os livros, fichas, documentos, papéis, microfilmes e sistemas de computação deverão permanecer sempre sob a guarda e responsabilidade do titular do serviço notarial, que, a seu

critério e sob sua responsabilidade, poderá contratar serviço de armazenagem e guarda externa para zelar por sua ordem, segurança e conservação.

Parágrafo único - Se houver necessidade de serem periciados, o exame deverá ocorrer na própria sede do serviço, em dia e hora adrede designados, com ciência do titular e autorização do Juiz competente.

TÍTULO VI

TABELIÃO DE NOTAS E CONTRATOS MARÍTIMOS

Capítulo I

Das Normas Gerais

Art. 408 - Ao tabelião de notas e contratos marítimos incumbe:

I - lavrar atos, contratos e instrumentos relativos a transações de embarcações a que as partes devam ou queiram dar forma legal de escritura pública;

II - reconhecer firmas em documentos destinados a fins de direito marítimo;

III - registrar os documentos de mesma natureza;

IV - expedir traslados e certidões;

Parágrafo único - Os atos relativos às promessas, cessões, compra e venda e outra qualquer modalidade de transferência de propriedade de embarcações sujeitas á registro, serão feitas por escritura pública, lavrada por qualquer tabelião de notas, se na comarca não existir cartório privativo de contratos marítimos. 334

Art. 409 - O tabelião de notas e contratos marítimos adotará os livros de escrituras de contratos marítimos de procurações especiais para contratos marítimos e de registro de firmas.

Art. 410 - O tabelião de notas e contratos marítimos observará, no que couber, as disposições desta Consolidação referentes aos Offícios de Notas e às normas de caráter geral estabelecidas para os Serventuários da Justiça. 335

Capítulo II

Da Transferência de Embarcações

Art. 411 - Os atos relativos às promessas, cessões, compra e venda e outra qualquer modalidade de transferência de propriedade de embarcações sujeitas a registro serão feitos, no âmbito deste Estado, por escritura pública, e no Tabelionato privativo de contratos marítimos.

Art. 412 - As disposições acima aplicam-se às embarcações brasileiras, exceto às da Marinha de Guerra, com arqueação bruta superior a 20 (vinte) toneladas, se empregadas na navegação marítima, e aquelas com arqueação bruta superior a 50 (cinquenta) toneladas quando destinadas a qualquer modalidade de navegação interior.

Art. 413 - Se o(s) outorgante(s) for casado, qualquer que seja o regime de bens, é indispensável o consentimento de seu cônjuge.

Art. 414 - O registro da propriedade de embarcações será deferido, exceto nos casos previstos na Lei n. 7.652, de 03 de fevereiro de 1988, a pessoa física residente e domiciliada no País ou a entidade pública ou privada sujeita às leis brasileiras.

TÍTULO VII

DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Capítulo I

Dos Títulos e Documentos Registráveis

Art. 415 - No registro de títulos e documentos será feita a transcrição:

I – dos instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor;

II – do penhor comum sobre coisas móveis;

III – da caução de títulos de crédito pessoal e da dívida pública federal, estadual ou municipal, ou de bolsa ao portador;

IV – do contrato de penhor de animais, não compreendido nas disposições do art. 10, da Lei 492, de 30/08/37;

V – do contrato de parceria agrícola ou pecuária;

VI – do mandado judicial de renovação do contrato de arrendamento para sua vigência, quer entre as partes contratantes, quer em face de terceiros;

VII – facultativamente, de quaisquer documentos, para sua conservação.

§ 1º - Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização dos registros não atribuídos expressamente a outro Serviço Extrajudicial.

§ 2º - Caberá ao registro de títulos e documentos a realização dos registros não atribuídos expressamente, a outro ofício, sendo defeso registrar em títulos e documentos o contrato que, por natureza, deva sê-lo no registro de imóveis.

§ 3º - Quando se tratar de registro facultativo, deverá ser esclarecido ao interessado que o registro será feito apenas para a conservação e perpetuidade do documento, e que não produzirá efeitos atributivos de outros serviços de Registro, apondo-se em cada página do título ou documento,

carimbo com os seguintes dizeres: “*registrado para os fins do art. 127, inciso VII, da Lei de Registros Públicos: conservação e perpetuidade do documento.*”

Art. 416 - São ainda registrados, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos com relação a terceiros, dentre outros atos previstos em lei:

I - os contratos de locação de prédios, sem prejuízo de serem também levados ao registro imobiliário, quando consignada cláusula de vigência, no caso de alienação da coisa locada;

II - os documentos decorrentes de depósitos ou de cauções feitos em garantia de cumprimento de obrigações contratuais, ainda que em separado dos respectivos instrumentos;

III - as cartas de fiança em geral feitas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado;

IV - os contratos de locação de serviços não atribuídos a outras repartições;

V - os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam;

VI - os contratos de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis, e os de alienação fiduciária;

VII - todos os documentos de procedência estrangeira, acompanhados das respectivas traduções, para produzirem efeitos em repartições da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;

VIII - as quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis, bem como o penhor destes, qualquer que seja a forma de que se revistam;

IX - os atos administrativos expedidos para cumprimento de decisões judiciais, sem trânsito em julgado, nas quais for determinada a entrega, pelas alfândegas e mesas de renda, de bens e mercadorias procedentes do exterior;

X - os instrumentos de cessão de direito e de crédito, de sub-rogação e de dação em pagamento; e

XI - os contratos de locação de coisa móvel, os quais deverão ser registrados no serviço notarial do domicílio do locador.

Parágrafo único - Na hipótese prevista no inciso VII, se os documentos forem autenticados por via consular, não será necessário o registro no Registro de Títulos e Documentos, para produzir efeitos em Juízo, nos termos da Súmula n. 259, do Supremo Tribunal Federal.

Art. 417 - O registro do contrato com alienação fiduciária em garantia de veículos, do contrato de penhor de veículos e congêneres, do contrato de compra e venda de veículos com reserva de domínio e do contrato de arrendamento mercantil (*leasing*) de veículos, de que tratam os artigos 522, 1.361, § 1º e 1462, todos, do Código Civil e artigo 6º, caput, da Lei nº 11.882/2008, somente propiciará o efeito constitutivo da propriedade fiduciária e sua aquisição e dos demais direitos reais, quando for o caso, além da produção plena de efeitos probatórios contra terceiros, quando for realizado, respectivamente, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, comprador e arrendatário, observando-se, assim, a fiscalização judiciária exclusiva, independentemente da posterior anotação no certificado expedido pela repartição competente para o licenciamento de veículos.

Capítulo II

Da Ordem de Serviço

Art. 418 - Todos os registros de atribuição do Registro de Títulos e Documentos serão feitos, independentemente de prévia distribuição.

Art. 419 - Os atos enumerados nos artigos 421 e 422 deste Provimento serão registrados, dentro de 20 (vinte) dias da sua assinatura pelas partes, no domicílio dos contratantes e, quando residam em circunscrições territoriais diversas, salvo se a lei dispuser em contrário e no caso das hipóteses do art. 420, far-se-á o registro em todas elas.

Parágrafo único - Serão ainda registrados os documentos apresentados depois de findo o prazo, para que produzam efeitos a partir da data da apresentação.

Art. 420 - Todas as folhas do título, documento ou papel que tiver sido registrado, e as das certidões serão rubricadas pelo Oficial e terão identificados o ofício, facultada a chamada mecânica ou eletrônica.

Art. 421 - Deve ser lavrado, no fim do expediente diário, o termo de encerramento do próprio punho do oficial, por ele datado e assinado, mencionado, pelos respectivos números, os títulos apresentados e não registrados, com os motivos do adiamento.

§ 1º - Onde terminar o apontamento, será traçado uma linha horizontal, separando o dia seguinte.

§ 2º - Será lavrado o termo de encerramento diariamente, ainda que não tenha sido apresentado título, documento ou papéis para apontamento.

§ 3º - Nenhuma nova apresentação será admitida, após, encerrado o expediente regulamentar de atendimento ao público, mesmo que se prolongue o funcionamento do Serviço para a ultimação dos expedientes internos.

Art. 422 - Não será fornecida certidão de notificação antes da efetivação do registro.

Art. 423 - Depois de concluídos os lançamentos nos livros respectivos, serão feitos, nas anotações do protocolo, referência ao número de ordem sob qual tiver sido feito o registro ou a averbação.

Art. 424 - O Oficial informará à Receita Federal do Brasil os registros que tenham por objeto a alienação de bem imóvel realizada por instrumento particular, na conformidade da Instrução Normativa SRF n. 473/04.

Parágrafo único - As cópias dos ofícios que encaminharem essas comunicações deverão ser arquivadas, juntamente com os respectivos comprovantes de entrega ou remessa.

Art. 425 - À margem dos respectivos registros, serão averbadas quaisquer ocorrências que os alterem, quer em relação às obrigações, quer em atinência às pessoas que nos atos figurem, inclusive quanto à prorrogação dos prazos.

Art. 426 - Quando se tratar de documentos legalizados por autoridade consular brasileira, ou expedidos por autoridades de outros países e encaminhados por via diplomática ao governo brasileiro, não se exigirá o reconhecimento da respectiva firma.

§ 1º - O documento redigido em língua estrangeira, destinado ao registro, deverá estar acompanhado da respectiva tradução para o vernáculo, feita por tradutor juramentado ressalvados os casos de documentos elaborados, desde sua formação, já com uma versão em português.

§ 2º - Poderá ser realizado o registro de documento estrangeiro, traduzido com base em fotocópia autenticada por notário do lugar da sua celebração, instruído de autenticação ou reconhecimento consular brasileiro.

Art. 427 - Protocolizado o título ou documento, far-se-á, em seguida, no respectivo livro, o lançamento (registro integral, resumido, ou averbação) e, concluído este, declarar-se-á no corpo do título, documento ou papel, o número de ordem e a data do procedimento no livro competente, rubricando o Oficial ou escreventes autorizados, a referida declaração e as demais folhas do título, do documento ou do papel.

Art. 428 - Depois de concluídos os lançamentos nos livros respectivos serão feitas, no protocolo, referência ao número de ordem sob a qual tiver sido feito o registro ou a averbação.

Art. 429 - O apontamento do título, documento ou papel, no protocolo, será feito, seguida e imediatamente, um após o outro.

Parágrafo único - Serão lançados no protocolo, englobando, sem prejuízo da numeração individual de cada um, os diversos documentos de idêntica natureza, apresentados, simultaneamente, pelo mesmo interessado, para registro de igual espécie.

Art. 430 - Os registros e averbações deverão ser lançados nos livros respectivos, seguidamente, em obediência à ordem de prioridade dos apontamentos, salvo se obstados os lançamentos por ordem da autoridade judiciária competente, ou por dúvida superveniente; neste caso, seguir-se-ão os registros ou averbações dos títulos, documentos ou papéis protocolizados imediatamente após, sem prejuízo da data autenticada pelo competente apontamento.

Art. 431 - Todo registro ou averbação deverá ser datado e assinado por inteiro, pelo Oficial, por seu substituto legal ou escrevente autorizado, separando-se um do outro através de uma linha horizontal.

Art. 432 - Os títulos receberão sempre um número diferente, segundo a ordem de apresentação, ainda que se refiram à mesma pessoa.

Art. 433 - O registro e a averbação serão imediatos, ressalvando-se as hipóteses de acúmulo de serviço, obedecido, no entanto, prazo razoável, sem prejuízo da ordem de prenotação.

Parágrafo único. Em qualquer caso, fornecer-se-ão ao apresentante, após a protocolização e o lançamento das declarações prescritas no corpo do título, comprovante contendo declaração da data da apresentação, do número de ordem no protocolo e indicação do dia em que o título deverá ser entregue, devidamente legalizado.

Art. 434 - Deverá ser recusado registro a título, documento ou papel que não se revista das formalidades legais exigíveis.

§ 1º. Quando houver suspeita de falsificação, o Oficial poderá sobrestar o registro, depois de protocolizado o título, documento ou papel, até que notifique o apresentante dessa circunstância.

§ 2º - Quando evidente a falsificação, o documento será encaminhado, após, protocolizado, ao Juiz competente em matéria de registros públicos, para as providências cabíveis.

§ 3º - Se, ainda assim houver insistência do apresentante, o registro será feito com nota da ocorrência, podendo, porém, o Oficial submeter a dúvida ao juízo competente, ou notificar o signatário para assistir ao registro, mencionando também as alegações por ele aduzidas.

Art. 435 - Quando o título, já registrado por extrato, for levado ao registro, integral, ou quando for exigido simultaneamente, pelo apresentante, o duplo registro, tal circunstância será mencionada no lançamento posterior.

Parágrafo único - Igualmente, nas anotações do protocolo, serão feitas referências recíprocas para a verificação das diversas espécies de lançamento do mesmo título.

Art. 436 - As procurações levadas ao Registro de Títulos e Documentos deverão trazer reconhecidas as firmas dos outorgantes, salvo quando houver dispensa legal.

Art. 437 - Todas as folhas do título, documento ou papel que tiver sido registrado, e das certidões fornecidas, conterão identificação do Serviço e serão rubricadas, facultada chancela mecânica, antes de sua entrega aos apresentantes.

Art. 438 - Dos títulos e documentos levados ao registro, o Oficial fornecerá recibo dos valores cobrados, contendo a data de apresentação e o número do protocolo.

Art. 439 - A retirada ou devolução do título ou documento somente ocorrerá mediante a apresentação do comprovante, salvo motivo justificado pelo próprio interessado.

Art. 440 - Os Oficiais procederão ao exame dos documentos e ao cálculo dos respectivos emolumentos, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis.

Art. 441 - O Registro adotará um talonário destinado a fornecer ao interessado um comprovante da nota de entrega dos pedidos de certidão e dos documentos apresentados.

Art. 442 - O prazo máximo para expedição de certidão é de 05 (cinco) dias úteis, salvo se, no período de busca, forem encontrados diversos registros envolvendo a mesma pessoa, e não houver o interessado indicado expressamente o documento de seu interesse.

Parágrafo único. O Oficial fará constar, em toda certidão que expedir a data da lavratura do ato a que se refira e o número do respectivo protocolo.

Capítulo III

Dos Livros e sua Escrituração

Art. 443 - São livros do Registro de Títulos e Documentos, todos com 300 (trezentas) folhas:

I – LIVRO "A": protocolo para apontamentos de todos os títulos, documentos e papéis apresentados, diariamente, para serem registrados, ou averbados;

II – LIVRO "B": para transladação integral de títulos e documentos, sua conservação e validade contra terceiros, ainda que registrados por extratos em outros livros;

III – LIVRO "C": para inscrição, por extrato, de títulos e documentos, a fim de surtirem efeitos em relação a terceiros e autenticação de data;

IV – LIVRO "D": indicador pessoal, substituível pelo sistema de fichas, ou processamento eletrônico de dados, em papel ou microfichas, com indicação do nome de todas as partes intervenientes e seus cônjuges ou consorte, que figurem ativa ou passivamente no registro ou averbação, mencionando, sempre que possível, o RG e CPF ou CNPJ/MF.

Art. 444 - Os livros obedecerão às especificações e as divisões, em colunas previstas em lei:

I – Livro A - Protocolo:

a) número de ordem, continuando, indefinidamente, nos seguintes;

b) dia e mês;

c) natureza do título e qualidade do lançamento (integral, resumido, penhor, etc.);

d) o nome do apresentante;

e) anotações e averbações.

II – Livro B - Registro Integral:

- a) número de ordem;
- b) dia e mês;
- c) transcrição;
- d) anotações e averbações.

III – Livro C - Registro por Extrato:

- a) número de ordem;
- b) dia e mês;
- c) espécie e resumo do título;
- d) anotações e averbações.

IV – Livro D – Indicador Pessoal: Será dividido alfabeticamente para a indicação do nome de todas as pessoas que, ativa ou passivamente, individual ou coletivamente, figurarem nos livros de registro, indicando o número de ordem e páginas dos outros livros e anotações.

Art. 445 - A escrituração do Livro "C" poderá ser feita pelo sistema de microfilmagem, uma vez autorizada pelo Juiz Corregedor Permanente ou pela Corregedoria-Geral da Justiça.

Art. 446 - Quando o documento a ser registrado no Livro "B" for impresso idêntico a outro já anteriormente registrado no mesmo livro, poderá o registro limitar-se à consignação dos nomes das partes, às características do objeto e demais dados constantes dos claros preenchidos no documento, procedendo-se quanto ao mais, a simples remissão àquele outro já registrado.

Art. 447 - Quando não disponível a microfilmagem ou outro meio eletrônico eficaz, a transcrição no Livro "B" poderá ser realizada por meio dos originais ou cópias legíveis autenticadas dos títulos, documentos ou papéis levados a registro, que serão reproduzidos em folhas previamente

impressas e numeradas, com a anotação dos demais dados exigidos em lei. Todas as folhas reproduzidas com cópias fotostáticas serão assinadas e datadas pelo Oficial ou substituto legal.

Parágrafo único - O oficial manterá sistema de arquivamento das demais peças quando não abrangidas pelo Livro B de forma prevista no *caput* deste artigo.

Art. 448 - Para os livros e documentos microfilmados ou gravados por processo eletrônico de imagens, não subsiste a obrigatoriedade do livro físico, desde que assegurada a qualquer momento sua impressão, por determinação da Corregedoria Geral da Justiça.

Art. 449 - A critério do Oficial o Livro “B” poderá ser formado com fotocópias autenticadas dos títulos, documentos ou papéis apresentados ao registro, ou a partir da microfilmagem ou digitalização das imagens; em todos os casos, será atribuída numeração de ordem crescente e ininterrupta, além da lavratura do termo de abertura e de encerramento.

Art. 450 - Os títulos, documentos ou papéis escritos, como também as procurações em língua estrangeira, uma vez adotados os caracteres comuns, poderão ser registrados no original, no livro "B", para o efeito da sua conservação ou perpetuidade. Para produzirem efeitos legais no país e, para valerem contra terceiros, deverão, entretanto, ser vertidos em vernáculo e sua tradução deverá ser registrada.

Parágrafo único - Para registro no livro "C", deverão ser apresentados sempre traduzidos regularmente.

Art. 451 - O Livro “D”, que poderá ser substituído por fichas ou índice elaborado a partir de sistema de computação, será dividido alfabeticamente para a indicação do nome de todas as pessoas que, ativa ou passivamente, individual ou coletivamente, figurarem nos livros de registro, e deverá conter, além dos nomes das pessoas, indicando, se possível, documento de identificação e o CPF, referências aos números de ordem e páginas dos outros livros e anotações.

Art. 452 - Para fins de incineração, destruição ou outro processo de desintegração de documento arquivado, na hipótese de adoção do sistema de microfilmagem ou de digitalização, é necessária autorização do Corregedor-Geral da Justiça, ressalvada a hipótese em que o interessado não retire

os documentos registrados, microfilmados ou digitalizados, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do registro, quando então o documento poderá ser incinerado ou destruído por outro processo mecânico, sem autorização do Corregedor-Geral da Justiça.

Art. 453 - Se a mesma pessoa já estiver mencionada no indicador pessoal, somente será feita, na coluna de anotações, uma referência ao número de ordem, página e número do livro em que estiver lançado o novo registro ou averbação.

Art. 454 - Será lançado, discriminadamente, no indicador pessoal, o nome de cada pessoa, com referências recíprocas na coluna de anotações, quando do mesmo registro, ou averbação, figurar mais de uma pessoa, ativa ou passivamente.

Art. 455 - Ao Oficial é facultado efetuar o registro integral por meio de microfilmagem ou digitalização, desde que, por lançamentos remissivos, com menção ao protocolo, ao nome dos contratantes, à data e à natureza dos documentos apresentados, sejam os microfilmes havidos como partes integrantes dos livros de registro, nos seus termos de abertura e encerramento.

Parágrafo único - O uso do sistema de computação, microfilmagem e outros meios de reprodução, inclusive eletrônico, ou magnético, deverá ser legível sem sombras, permitindo, a todo tempo, reprodução fiel ao original registrado, assegurando fidelidade ao traslado, que reproduzirá o original com exatidão.

Capítulo IV

Da Transcrição e da Averbação

Art. 456 - O registro integral dos documentos consistirá na sua transladação, com a mesma ortografia e pontuação, com referências às entrelinhas ou quaisquer acréscimos, alterações, defeitos ou vícios que tiver o original apresentado e, bem assim, com menção precisa aos seus característicos exteriores e às formalidades legais.

Parágrafo único - A transcrição dos documentos mercantis, quando levados ao registro, poderá ser feita na mesma disposição gráfica em que estiverem escritos, se o interessado assim o desejar.

Art. 457 - Feita a traslado no livro "B", não deverá ser deixado, em seguida, nenhum espaço em branco, procedendo-se ao encerramento na última linha; a seguir, será lançada, por inteiro, a assinatura do Oficial, do seu Substituto legal ou do escrevente autorizado.

Art. 458 - Quando o documento a ser registrado no livro "B" for impresso e idêntico a outro já anteriormente registrado na íntegra, poderá o registro limitar-se à consignação dos nomes das partes contratantes, das características do objeto e dos demais dados constantes de claros preenchidos no documento, procedendo-se, quanto ao mais, à simples remissão àquele outro já registrado.

Art. 459 - O registro resumido, realizado no Livro "C", só poderá ser feito pelas Serventias que não adotem o processo de informática como meio de escrituração e que tenham anotada essa circunstância na Corregedoria Geral da Justiça ou, no caso de Serventias informatizadas, se o interessado apresentar títulos ou documentos originais já no formato resumido de que trata o art. 143 da Lei Federal nº 6.015/1973 e nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo único - O registro resumido será encerrado datado, e assinado, da mesma forma prevista para o registro integral.

Art. 460 - O registro de contratos de penhor, caução e parceria será feito com declaração do nome, profissão e domicílio do credor e do devedor; da pessoa em poder de quem ficam; da espécie do título; das condições do contrato; data e número de ordem; valor da dívida, juros, penas, vencimento e especificações dos objetos apenhados.

§ 1º - Nos contratos de parceria, será considerado credor, para fim de registro, o parceiro proprietário, e devedor, o parceiro cultivador, criador ou de qualquer modo exercente da atividade produtiva.

§ 2º - Qualquer dos interessados poderá levar ao registro os contratos de penhor ou caução.

Art. 461 - Para o registro de contratos de prestação de serviços enumerados no art. 7º da Lei nº. 5.194/66 é necessária a apresentação de prova de registro da pessoa física ou jurídica no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Capítulo V

Das Notificações

Art. 462 - As notificações e demais diligências serão realizadas por escreventes autorizados pelo Oficial.

§ 1º - Os atos de notificações e demais diligências poderão ser praticados, também, mediante a utilização dos serviços da Empresa Brasileira de Correio e Telégrafos (EBCT).

§ 2º - As notificações extrajudiciais, de que trata este artigo, serão praticadas pelos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos dos Municípios onde residirem ou tiverem sede os notificados.

§ 3º - Constitui dever dos registradores de títulos e documentos deste Estado a obediência ao princípio da territorialidade declarado no § 2º, sob pena do cometimento de infração administrativa e de outras sanções legais.

Art. 463 - O Oficial, requerendo o apresentante, notificará do registro, ou da averbação, no endereço fornecido pelo apresentante, os demais interessados que figurem no título, documento ou papel apresentado, e quaisquer terceiros que lhe sejam indicados.

Art. 464 - As notificações restringem-se à entrega de documentos ou papéis registrados, não se admitindo, para entrega ao destinatário, a anexação de objetos de qualquer espécie.

Art. 465 - A primeira diligência não excederá o prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data da apresentação da notificação no Serviço. Decorridos 30 (trinta) dias e, tendo sido realizadas, no mínimo, 3 (três) diligências, será obrigatória a averbação do resultado das diligências realizadas.

§ 1º - As diligências complementares efetuar-se-ão em horários diferentes, observado o prazo máximo de 30 (trinta) dias fixado no *caput*.

§ 2º - Se no prazo de 30 (trinta) dias previsto no *caput*, o requerente indicar novo endereço, o Oficial deverá averbar o resultado da diligência (s) realizada (s) anteriormente, e proceder à nova notificação, cobrando-se os respectivos emolumentos.

Art. 466 - Poderá o Oficial requisitar aos registradores de outros Municípios as notificações necessárias.

§1º - Por esse procedimento, poderão ser feitos, também, avisos, denúncias e notificações, quando não for exigida intervenção judicial.

§ 2º - Para efetuar a notificação, o Oficial procederá ao registro do documento, averbando, à margem, o cumprimento da diligência ou a impossibilidade de sua realização, e devolverá ao Registro remetente o documento com a certidão.

§ 3º - Recebendo a notificação, o Serviço remetente fará a averbação, respectivamente, no seu registro, prestando contas ao requerente.

§ 4º - As certidões de notificações ou de entrega de registro serão averbadas à margem dos respectivos registros.

Art. 467 - Somente após a efetivação do registro, o Oficial poderá certificar o inteiro teor da notificação, a ciência do destinatário ou sua recusa em recebê-la, como, ainda, as diligências de resultado negativo.

Art. 468 - Deverão constar nas certidões de notificação as circunstâncias relativas à efetivação da notificação ou à impossibilidade de sua realização, tais como data, hora e outros informes pertinentes.

Art. 469 - Os certificados de notificação ou da entrega de registros serão averbados à margem dos respectivos registros.

Art. 470 - Deverá o registro organizar sistema de controle, que permita, com segurança, comprovar a entrega das notificações ou assemelhados.

Capítulo VI

Da Autenticação de Disco Ótico e Outras Mídias Digitais

Art. 471 - Para a autenticação de disco ótico e outras mídias digitais, deverá o interessado apresentar ao Serviço competente:

I - requerimento que contenha a qualificação completa do interessado e a identificação da mídia e o seu conteúdo;

II - a mídia digital original a ser autenticada, vedado o uso de mídias regraváveis;

III - os termos de abertura e encerramento, assinados pelo responsável por sua produção, e

IV - certificado de garantia do serviço, quando o mesmo for executado por empresa especializada.

Art. 472 - Após a recepção da mídia, e verificação da regularidade da documentação, o registro deverá constatar se:

I - o disco ótico ou outra mídia digital estão legíveis e íntegros;

II - os termos possuem elementos de localização do seu conteúdo, e

III - a produção da mídia obedeceu aos requisitos legais.

Art. 473 - Em seguida, deverão ser registrados os termos apresentados e o certificado de garantia do serviço que produziu a mídia.

Art. 474 - A autenticação de disco ótico ou outra mídia digital, que vise a garantir a preservação da integridade da mídia, deverá ser evidenciada com a adoção de processo informatizado que garanta a autenticidade, indelebilidade e a não adulteração do seu conteúdo, emitindo-se, após, o termo de autenticação, com o número de registro do respectivo termo, subscrito pelo Oficial ou seu Substituto legal, apondo-se o selo de autenticação, e afixando o contra-selo no requerimento de apresentação.

Art. 475 - O registro que efetuar a autenticação da mídia deverá autenticar as cópias em papel extraídas das mídias autenticadas, a fim de produzir efeitos perante terceiros, em Juízo ou fora dele, bem como fornecer certidões dos termos registrados.

§ 1º - As cópias de que trata este artigo poderão ser extraídas utilizando-se qualquer meio de reprodução, inclusive eletrônico, desde que assegurada a sua fidelidade e a sua qualidade de leitura.

§ 2º - As cópias, só serão autenticadas após serem comparadas com a imagem contida na mídia autenticada, tarefa a ser executada pelo Serviço que realizou a autenticação da mídia.

Capítulo VII

Do Cancelamento

Art. 476 - O cancelamento poderá ser feito em virtude de sentença judicial, de documento autêntico de quitação ou de exoneração do título registrado.

§ 1º - Os documentos referidos no *caput* deverão obrigatoriamente conter: o número do registro, a data e a serventia na qual se deu o registro.

§ 2º - Em observância ao supramencionado artigo, os atos retrocitados deverão obrigatoriamente ser averbados à margem dos respectivos registros, salvo se não houver espaço suficiente, hipótese em que se fará novo registro, com referências recíprocas nas colunas próprias.

Art. 477 - Apresentado qualquer dos documentos referidos no artigo anterior, o oficial certificará, na coluna das averbações do livro respectivo, o cancelamento e a razão dele, mencionando-se o documento que o autorizou, datando e assinando a certidão, de tudo fazendo referência nas anotações do protocolo.

Art. 478 - Os requerimentos de cancelamento deverão ser arquivados juntamente com os documentos que os instruírem, podendo ser, ainda, digitalizados ou microfilmados.

Parágrafo único. No verso dos requerimentos arquivados, será anotada, em resumo, a providência tomada em sua decorrência.

Art. 479 - Para o cancelamento de registro, deverá ser exigida a quitação do credor com firma reconhecida, se o respectivo documento exibido for particular.

TÍTULO VIII

DOS OFÍCIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Capítulo I

Da Institucionalização e Fins

Art. 480 - O Registro de Imóveis é serviço exercido em caráter privado, por delegação do Poder Público, para a prática dos atos relacionados na legislação pertinente ao Registro Público, sujeito as normas que definirem as circunscrições geográficas.

Parágrafo único - O Registro de Imóveis destina-se ao registro declaratório e averbação dos títulos ou atos ou fatos *inter vivos* ou *mortis causa*, constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais, a fim de assegurar-lhes validade, eficácia *erga omnes* e disponibilidade¹⁰.

Capítulo II

Dos Princípios

Art. 481 – Ao serviço, à função e à atividade registral imobiliária aplicam-se os princípios da:

I - *Fé pública* - assegura autenticidade dos atos emanados do registro e dos serviços, gerando uma presunção *juris tantum*¹¹.

II – *Publicidade* - garante aos direitos submetidos a registro a oponibilidade *erga omnes*¹².

¹⁰ CF, art. 236; Lei nº 8.935/94, art. 1º; Lei dos Registros Públicos, art. 172.

¹¹ Lei nº 8.935/94, arts. 1º e 3º.

¹² Lei nº 8.935/94, art. 1º; Lei dos Registros Públicos, art. 172.

III - Obrigatoriedade - impõe o registro/ averbação dos atos previstos em lei, embora inexista prazos ou sanções pelo descumprimento.¹³

IV - Titularidade - submete a validade do ato registral à condição de haver sido praticado por agente legitimamente investido na função.¹⁴

V - Territorialidade - circunscreve o exercício das funções delegadas do Registro Imobiliário à área territorial definida em lei.¹⁵

VI - Continuidade - impede o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal e preserva as referências originárias, derivadas e sucessivas, de modo a resguardar a cadeia de titularidade do imóvel.¹⁶

VII - Prioridade e preferência - outorga ao primeiro a apresentar o título a prioridade *erga omnes* do direito e a preferência na ordem de efetivação do registro.¹⁷

VIII - A reserva de iniciativa ou Instância - define o ato registral como de iniciativa exclusiva do interessado, ou por determinação da autoridade judiciária, vedada a prática de atos de averbação e de registro *ex officio*, com exceção das hipóteses previstas em lei; (artigos 167, II, item 13, e 213, inciso I, ambos da LRP).¹⁸

IX - Tipicidade - afirma serem registráveis e averbáveis apenas títulos previstos em lei.¹⁹

X - Especialidade Objetiva- exige a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos, apresentados para registro.²⁰

¹³CCB, arts. 1.245 e ss.; Lei dos Registros Públicos, art. 169.

¹⁴ CF, art. 236; Lei nº 8.935/94, art. 3º; Lei dos Registros Públicos, art. 2º.

¹⁵ Lei dos Registros Públicos, art. 169; Lei nº 8.935/94, art. 12.

¹⁶ Lei dos Registros Públicos, arts. 195, 222 e 237.

¹⁷ Lei dos Registros Públicos, arts. 12 e 186.

¹⁸ Lei dos Registros Públicos, art. 217.

¹⁹ Lei dos Registros Públicos, arts. 167 e 172.

²⁰ Lei dos Registros Públicos, arts. 176, § 1º, II, 3; e 222; Provimento nº 05/75-CGJ.

XI - Especialidade Subjetiva – exige a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas nos títulos levados a registro.²¹

XII - Disponibilidade – estabelece que ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pelo Registro Imobiliário, a compreender as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa).²²

XIII - Legalidade - impõe o exame prévio da legalidade, validade e eficácia dos títulos, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos.²³

Capítulo III

Das Certidões e das Informações

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 482 - Os Oficiais obrigam-se a:

I - lavrar certidões requeridas, pertinentes aos atos praticados; e

II - fornecer às partes as informações e certidões nos prazos e hipóteses previstos em lei.

Parágrafo único – O acesso ou envio de informações aos Registros Públicos, quando forem realizados por meio da rede mundial de computadores (internet) deverão, preferentemente, ser assinados com uso de certificado digital, que atenderá os requisitos da infraestrutura de chaves públicas brasileira – ICP.²⁴

Art. 483 - Lavrar-se-ão as certidões em formulário próprio, timbrado, vedada a utilização de impressos não-oficiais.

²¹Lei dos Registros Públicos, art. 176, § 1º, II, 4.

²²Lei dos Registros Públicos, art. 195.

²³Lei dos Registros Públicos, art. 198.

²⁴Redação do parágrafo único alterada pelo Provimento nº 19/2010-CGJ.

Art. 484 - Qualquer pessoa pode requerer certidão de registro, sem informar o motivo e interesse do pedido.

Parágrafo único – Os pedidos de certidão por via postal, telegráfica, bancária ou correio eletrônico serão obrigatoriamente atendidos, desde que satisfeitas as despesas postais, diligências para postagens, bem como os emolumentos devidos.²⁵

Art. 485 - Expedir-se-ão as certidões, com a identificação do livro, do registro ou documento arquivado.

§ 1º - Ao receber o pedido de certidão, o Oficial fornecerá ao requerente protocolo no qual constarão o valor dos emolumentos pagos e o prazo para a entrega do documento que não poderá exceder a 05 (cinco) dias úteis, com a advertência da possibilidade de haver diferença no valor devido em função do número páginas.

§ 2º - A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos formulados pelo requerente, e devidamente autenticada, no prazo assinalado no parágrafo anterior.

§ 3º - A certidão de inteiro teor poderá extrair-se por meio datilográfico, manuscrito, impresso ou reprográfico.²⁶

§ 4º - A certidão, se for o caso, referirá o fato de o imóvel haver sido passado à circunscrição de outro Serviço, indicando a data em que isso ocorreu.

Art. 486 - Emitir-se-ão as certidões mediante escrita capaz de permitir a sua reprodução por fotocópia, ou outro processo equivalente.²⁷

²⁵Lei dos Registros Públicos, arts. 17 e 47.

²⁶Lei dos Registros Públicos, arts. 18 e 19.

²⁷Lei dos Registros Públicos, arts. 18 e 19, § 5º.

Art. 487 - É vedado:

I - apor em certidões dizeres ou imagens que impossibilitem ou dificultem a sua reprodução por fotocópia ou outro processo equivalente, e

II - extrair cópia de documentos alheios aos serviços próprios do Registro de Imóveis.²⁸

Art. 488 - A extração de cópias reprográficas autenticadas somente se fará dos originais.

§ 1º - Facultar-se-á a reprodução de cópias se estas estiverem arquivadas no Ofício e devidamente autenticadas.

§ 2º - Nesse caso, a reprodução declarará expressamente ser cópia de cópia arquivada na serventia e reproduzirá também a autenticação.

§ 3º - Para autenticação e certidão poderão ser utilizados carimbos específicos.

Art. 489 - No caso de recusa ou retardamento da expedição de certidão, o interessado poderá reclamar ao Titular da serventia imobiliária, e este(a) terá a responsabilidade de apresentar a justificativa do retardamento.

§ 1º - O interessado não se conformando com as justificativas expostas as requererá à autoridade competente.

§ 2º - Para a verificação do retardamento o Oficial, logo que receber algum pedido, fornecerá, à parte, uma nota de entrega devidamente autenticada.

§ 3º - A autoridade competente para conhecer da reclamação é o Juiz Diretor do Foro nas comarcas do interior ou Juiz da Vara dos Registros Públicos na Capital.²⁹

²⁸Lei dos Registros Públicos, art. 19, § 5º

²⁹Lei dos Registros Públicos, arts. 20 e 47.

Art. 490 - A certidão deverá ser expedida atualizada, no prazo de 30 (trinta) dias, comprobatória do registro anterior, e da existência ou inexistência de ônus ou gravame constante dos assentamentos, sendo vedada a expedição de certidão com data anterior à do pedido constante do protocolo.

§ 1º - Nas certidões de ônus também serão certificadas as prenotações acaso existentes em que os atos, objeto dos títulos correspondentes, não puderam ser efetuados por qualquer razão impeditiva;

§ 2º - Salvo nos casos em que a serventia fique impossibilitada de atestar com exatidão a negativa de ônus, o Titular ou Substituto(s) ficam obrigados a declarar no corpo da certidão sobre o impedimento legal.

Art. 491 - Existindo qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, o Oficial a mencionará, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal.

Parágrafo único - A alteração será anotada na própria certidão, que declarará: “a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo”.

Seção II

Da Certidão Acautelatória

Art. 492 - É dever dos que exercem a função notarial (Tabeliães de Notas e Registros Públicos) e dos Diretores de Secretarias, quando for o caso, na lavratura de escrituras ou atos, ou no prosseguimento dos feitos, em documentos de transmissão, constituição, modificação ou cessão de direitos reais sobre imóveis, a exigência da exibição da certidão atualizada do Registro Imobiliário, aludida no art. 1º, IV, do Decreto nº 93.240, de 09-09-86.

Parágrafo único - Ao magistrado cumpre igual cautela ao dar curso aos processos de sua competência, em especial naqueles atos que envolverem alienação judicial.

Art. 493 - Considera-se atualizada a certidão cuja data de expedição não seja superior a 30 (trinta) dias da data em que formalizado o negócio imobiliário.

Art. 494 - No caso de registro de penhoras, arrestos e seqüestros, observar-se-á, ainda ao disposto na Seção XIX - Das Penhoras, Arrestos e Seqüestros deste capítulo e as disposições da Lei nº 8.953/94.

Art. 495 - Para os fins da cautela almejada, as partes interessadas e/ou o Tabelião, solicitarão ao Oficial do Registro de Imóveis, por escrito, certidão da situação jurídica do imóvel, assinalando sua finalidade, se para alienação ou oneração. A solicitação indicará as partes contratantes e a natureza do negócio.

§ 1º - O requerimento da certidão será protocolado no Registro de Imóveis. Após extraída, sua expedição será averbada na matrícula ou à margem da transcrição do imóvel.

§ 2º - O prazo de validade, que é de 30 (trinta) dias corridos a contar da expedição, constará da averbação.³⁰

§ 3º - Na eventualidade de ser expedida nova certidão, nela deve constar a averbação da respectiva matrícula ou transcrição.

§ 4º - Os efeitos da averbação cessarão automaticamente decorridos 30 (trinta) dias ou antes, por cancelamento, a pedido das partes requerentes.

Art. 496 - A expedição da certidão acautelatória, acerca da situação jurídica do imóvel no Registro de Imóveis decorre, sempre, do interesse das partes, dependendo, pois, de requerimento expresso nesse sentido.

§ 1º - O pedido poderá ser reiterado apenas uma vez e por igual prazo.

Art. 497 - Em caso de pedidos simultâneos, será respeitada a ordem de prioridade, conforme art. 186, da Lei nº 6.015/73.

Parágrafo único - O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao interessado a existência de pedido de cautela negocial anterior.

³⁰CCB, art. 132.

Art. 498 - A existência de um ou mais pedidos de certidão para o fim declarado não impede o registro de outros atos, cuja validade e eficácia será resolvida na via própria.

Art. 499 – Os emolumentos a serem cobrados pelas averbações praticadas será equivalente a uma averbação sem valor declarado.

Seção III

Da Ordem de Serviço

Art. 500 - O serviço começará e terminará às mesmas horas, em todos os dias úteis, observado o horário fixado nesta Consolidação.

§ 1º - Será nulo o registro lavrado fora das horas regulamentares ou em dias sem expediente, responsabilizando-se, o Oficial, civil e penalmente.³¹

§ 2º - Todos os títulos, apresentados no horário regulamentar e que não forem registrados até a hora do encerramento do serviço, aguardarão o dia seguinte, no qual serão registrados, preferencialmente, aos apresentados nesse dia.³²

Art. 501 - Os títulos receberão, no Protocolo, o respectivo número de ordem na sequencia rigorosa de sua apresentação.

Art. 502 - Encerrar-se-á o protocolo diariamente.

Art. 503 - A escrituração do Protocolo incubirá ao Oficial, ao seu substituto legal, ou ao escrevente auxiliar expressamente designado pelo oficial titular ou por seu substituto legal mediante autorização do juiz competente, ainda que os primeiros não estejam afastados nem impedidos.

³¹Lei dos Registros Públicos, art.9º

³²Lei dos Registros Públicos, art. 10

Art. 504 - O oficial deverá adotar um sistema de controle, de modo a assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação dos seus títulos, estabelecendo-se, sempre, o número de ordem geral, e zelará pela regularidade conservação e segurança de livros, fichas e documentos.³³

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

§ 2º. Dependerá de prévia autorização do Titular/Delegatário, Responsável pelo Expediente ou Interventor o acesso ao arquivo do Serviço.

Art. 505 - Nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no protocolo, com o respectivo número de ordem, nas situações em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante.

§ 1º - Independem de apontamento no protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos devidos emolumentos.³⁴

§ 2º - Todos os Ofícios deverão adotar um um protocolo de entrega, em dupla via, uma permanecerá no Ofício, e a outra destinar-se-á à parte, para servir de nota de entrega do documento apresentado para exame, na forma do parágrafo único, do art. 12, da LRP.

§ 3º - No verso da nota de entrega prevista no parágrafo anterior, o Oficial colherá recibo passado pela parte, do documento, referido no anverso daquele.

§ 4º - Os oficiais manterão em seus arquivos físicos, pelo prazo de 05 (cinco) anos, o protocolo de entrega mencionado no §2º deste artigo, devidamente organizado em pastas anuais, de forma a permitir a verificação pelos serviços de fiscalização.

§ 5º - O Corregedor-Geral da Justiça poderá, mediante solicitação do Titular/Delegatário, Responsável pelo Expediente ou Interventor, autorizar a substituição do arquivamento físico do protocolo de entrega por digitalização, microfilmagem ou qualquer meio eletrônico, sem ônus às

³³Lei dos Registros Públicos, art. 11

³⁴Lei dos Registros Públicos, art.12, parágrafo único.

partes, após o decurso do prazo de 02 (dois) anos, da data de sua emissão, desde que observados os seguintes requisitos:

I – comprovação, pela equipe de fiscalização da Corregedoria Geral da Justiça, da existência de excessivo volume de recibos arquivados no Serviço, e

II – verificação, pela equipe de fiscalização da Corregedoria Geral d Justiça, de que a substituição do arquivo físico pela novo sistema de armazenamento não compromete a fiscalização.

Art. 506 - Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, praticar-se-ão os atos de registro:

I - por ordem judicial;

II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;

III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.

Art. 507 - Quando o interessado no registro for o Oficial encarregado de fazê-lo, ou algum parente seu, em grau a determinar impedimento, o ato incumbe ao seu substituto legal.

Art. 508 - O oficial submeterá ao Corregedor-Geral da Justiça indício de crime ou de violação de norma legal ou administrativa reitoria da lavratura de escrituras, sem prejuízo de comunicação ao órgão do Ministério Público.

Art. 509 - Na Comarca em que for adotado o sistema de atualização automática do cadastro, será anotado no título registrado o número da guia de comunicação de transferência imobiliária feito ao órgão municipal competente.

Capítulo IV

Do Processo de Registro

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 510 - Na designação genérica de “registro”, considerar-se-ão englobadas as inscrições e transcrições.³⁵

Art. 511 - Os atos enumerados no art.167, I e II, da Lei nº 6.015/73, são obrigatórios e realizar-se-ão no Ofício da situação do imóvel exceto expressa previsão legal em contrário.

Art. 512 - Nenhum registro será lançado sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.
Parágrafo único – Uma vez aberta a matrícula, não se fará averbação à margem da transcrição anterior.

Art. 513 - Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro dentro de 30 (trinta) dias, salvo disposição legal em contrário.

§ 1º - Os emolumentos e demais acréscimos para o registro/averbação serão pagos na apresentação do título, expedindo o Oficial recibo, na forma prevista nesta Consolidação, indicando ainda ano recibo a data em que o apresentante conhecerá o resultado do exame do título.

§ 2º - Os emolumentos serão cotados, discriminadamente, nos documentos registrados ou averbados e nas certidões expedidas.

§ 3º - O Oficial deverá examinar a legalidade e a validade do título nos 15 (quinze) primeiros dias do prazo previsto no caput.

§ 4º - No protocolo entregue ao interessado no momento da apresentação do título, deverão constar as seguintes advertências:

³⁵Art. 168, Lei 6.015/73.

I – que servirá o protocolo como notificação, quando o título não puder ser registrado ou averbado, por qualquer hipótese prevista em lei.

II – que não sendo possível o registro ou a averbação, o interessado deverá comparecer ao Serviço, para a retirada o título e recebimento dos emolumentos depositados, deduzida as quantias referentes ao ato de cancelamento, às buscas, à certidão de prenotação e aos processos utilizados pelo Serviço, com estrita observância da Tabela de Emolumentos da época, sem qualquer atualização.

§ 5º - As Cédulas de Crédito Rural, Cédulas de Crédito Industrial, Cédulas de Crédito Comercial, Cédulas de Crédito à Exportação e Cédulas do Produto Rural deverão ser registradas no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar da apresentação do título.

Art. 514 - O interessado poderá requerer, indicando a finalidade, que o título seja apresentado apenas para exame ou cálculo de emolumentos, sem prenotação.

Art. 515 - Concluído o exame do título, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados de sua prenotação, caso sejam formuladas exigências a serem cumpridas, estas deverão ser feitas de forma clara, de uma só vez, fundamentadamente, através de formulário padronizado, com número de ordem crescente, em que serão lançados a data do exame, o nome, assinatura e o carimbo do examinador, bem como a remição ao Livro de Protocolo e a advertência ao apresentante, do prazo de 15 (quinze) dias para o cumprimento das exigências, e das conseqüências previstas na legislação.

§ 1º - Presentes fundadas razões, ao Oficial facultar-se-á fazer novas exigências, para a devida adequação do título às necessidades fático-legais, excepcionalmente, desde que essas não pudessem ser formuladas no momento da apresentação do título.

§ 2º - O formulário padronizado a que se refere o caput deste artigo deverá ser extraído em duas vias, sendo uma entregue ao apresentante e outra arquivada em pasta própria, seguindo número de ordem, pelo período de 02 (dois) anos, a fim de possibilitar a observância dos prazos legais e o controle das exigências formuladas.

§ 3º - Se a exigência houver de ser satisfeita fora do Registro de Imóveis, o apresentante solicitará, por escrito, a retirada do título, que lhe será entregue mediante a devolução do protocolo ao Registro de Imóveis.

§ 4º - Deverá a parte ser expressamente cientificada da necessidade de retornar ao Serviço, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da protocolização do título, para ciência do resultado do exame e eventual formulação de exigências, as quais, se existirem, deverão ser cumpridas nos quinze dias subseqüentes, sob pena de a prenotação ter seus efeitos cessados, nos termos do artigo 205 da Lei nº 6.015/73.

Art. 516 - Caso haja inconformidade com os termos das exigências apresentadas, ou não podendo atendê-las, poderá o interessado requerer suscitação de dúvida nos moldes da legislação em vigor, hipótese em que anotar-se-á o seu endereço, para efeito de notificá-lo pelos meios legais de comunicação.

Art. 517 - Se o título não puder ser registrado por omissão, desistência por escrito do apresentante ou pelos demais casos em que não der causa o Serviço, a prenotação será cancelada ou terá seus efeitos cessados, providenciando-se, em 48 (quarenta e oito) horas, na hipótese de desistência, contadas da solicitação do apresentante, a restituição da importância relativa às despesas de registro, deduzidas as quantias correspondentes aos atos de cancelamento, buscas, certidão de prenotação e processos utilizados pelo Serviço, com estrita observância do Regimento de Custas e Emolumentos, sem qualquer atualização.

Art. 518 - Em face da vigência do art. 1.246 do Código Civil, é necessário consignar no registro a data de sua realização, bem como a data e o número da prenotação, os quais igualmente deverão ser inseridos no título. (art. 183 da Lei nº. 6.015/73). Se a data do registro não corresponder à da prenotação, o título conterà, também, referência ao dia em que, na realidade, foi registrado.

Art. 519 - No caso de desmembramento territorial posterior ao registro, com criação de novo Serviço com atribuição de registro de imóveis, só será aberta nova matrícula no Serviço Extrajudicial criado, quando houver requerimento de novo ato de registro a ser praticado.

§ 1º - Enquanto não houver matrícula aberta no novo Serviço, as averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, perante o Serviço de origem.

§ 2º - O desmembramento territorial posterior ao registro não implica a repetição deste no novo Serviço.

Art. 520 – Estando o título anterior registrado em outro Ofício, exigir-se-á venha o título acompanhado de certidão atualizada, comprobatória do registro precedente e da existência ou inexistência de ônus, completando com certidão do novo Ofício.

§ 1º – A certidão prevista no *caput* valerá por 30 (trinta) dias.

§ 2º – Efetuado o registro, arquivar-se-á a certidão em cartório em pasta especial.³⁶

Art. 521 - O Serviço do Registro de Imóveis, criado mediante desmembramento territorial de outros Serviços já existentes, comunicará o novo registro, para efeitos de averbação, no prazo de 05 (cinco) dias, ao Serviço do registro anterior.

§ 1º - Essa comunicação poderá efetivar-se por certidão ou mediante ofício, contendo a completa caracterização do imóvel e dados concernentes a seu registro.

§ 2º - O Serviço do novo registro nada cobrará pela comunicação, ressalvadas as despesas postais com a remessa.

§ 3º - O Serviço do registro anterior titulará direito a exigir emolumentos referentes à averbação, que serão cobrados pelo Serviço do novo registro e remetidos junto com a comunicação.

§ 4º - O Serviço do registro anterior (primitivo), recebidos a comunicação e os emolumentos, fará a devida averbação, considerando-se encerrado o registro antecedente, sem qualquer averbação adicional.

§ 5º - O acervo do antigo Serviço permanecerá com o mesmo.

³⁶Lei dos Registros Públicos, arts. 197 e 229; Provimento nº 04/92-CGJ.

Art. 522 - Nos contratos particulares, com força de escritura pública, nos quais não estejam assinaladas as certidões exigidas pela Lei n. 7.433/85, regulamentada pelo Decreto n. 93.240/86, bem como as informações previstas no art. 242, inciso VI, alínea “h”, itens 1 e 2 desta Consolidação, deverá o Oficial do Registro de Imóveis exigi-las e, quando não forem negativas, deverá o interessado fazer declaração de ciência das mesmas, isentando o Registro de Imóveis de quaisquer responsabilidades.

§ 1º - O instrumento particular, para ser acolhido no registro imobiliário, deverá estar revestido das formalidades e obedecer à disciplina que a lei e as normas regulamentares estabelecerem para lavratura de escritura pública.

§ 2º - O instrumento particular, firmado por pessoa jurídica, será instruído com prova da legitimidade da representação do signatário.

Art. 523 - Tratando-se de instrumento público, o título que tiver sua prenotação cancelada ou, cessados seus efeitos e não for reclamado pelo apresentante ou interessado no prazo de um ano, contado da data da prenotação, poderá ser incinerado, a critério do Oficial, que disto fará registro em livro próprio, ou em microfilmagem, ou fará sua digitalização.

Art. 524 - O registro relativo a imóvel situado em Comarcas ou circunscrições limítrofes, será efetuado em todas essas Comarcas ou circunscrições, referindo-se à sua área total.

§ 1º - O Oficial não procederá a novo registro de imóvel situado em Comarcas ou circunscrições limítrofes, sem haver cumprido o disposto neste artigo.

§ 2º - Na hipótese de o registro já haver sido feito, os elementos necessários à sua identificação figurarão, mediante averbação, no registro requerido.

§ 3º - Na hipótese de o registro não haver sido feito, o Oficial dará ciência expressa ao requerente do dever legal de fazê-lo nas demais Comarcas ou circunscrições, e comunicará a efetivação do registro aos Serviços competentes, que o anotarão.

Seção II

Da Fusão de Matrículas

Art. 525 – Quando dois ou mais imóveis contíguos, urbanos ou rurais, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem em matrículas autônomas, poderá ele requerer a fusão destas em uma só, com novo número, encerrando-se as primitivas.³⁷

Art. 526 – Poderão, ainda, fundir-se, com abertura de matrícula única:

I – dois ou mais imóveis constantes em transcrições anteriores à Lei nº 6.015/73, à margem das quais se anotarà a abertura da matrícula unificada;

II – dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, efetuando-se, nas transcrições, a anotação prevista no inciso anterior e com o encerramento, por averbação, das matrículas primitivas.³⁸

Art. 527 – Para esses imóveis, e os oriundos de desmembramento, partilha e glebas destacadas de maior porção, abrir-se-ão novas matrículas, averbando-se os ônus incidentes sobre eles, sempre que ocorrer a transferência de uma ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, conforme o previsto no art. 233, II, da Lei nº 6.015, de 31-12-73.³⁹

Art. 528 - Nos casos de unificação ou de fusão de matrículas, os Oficiais deverão adotar cautelas, exigindo comprovante da unificação dos imóveis pelo Município, verificando a área, as medidas, a localização, as características e confrontações do imóvel resultante da fusão, a fim de evitar que se façam retificações sem o devido procedimento legal.

Seção III

³⁷Lei dos Registros Públicos, art. 234.

³⁸Lei dos Registros Públicos, art. 235.

³⁹Lei dos Registros Públicos, art. 235, parágrafo único.

Da Suscitação de Dúvida

Art. 529 – O rito do processo de dúvida estabelecido na Lei nº 6.015/73 é o processo legal pelo qual se submetem à apreciação judicial as exigências formuladas pelos oficiais registradores e notários nos títulos apresentados a registro, quando o interessado se recusa ou se julga impossibilitado de satisfazê-las.

§ 1º – A dúvida será suscitada a requerimento do interessado.

§ 2º – O oficial anotarà no protocolo, à margem da prenotação, a ocorrência de dúvida.

§ 3º – Após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará todas as suas folhas.

§ 4º – O registrador dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 5º – O juízo competente será o da Vara de Registros Públicos, exceto nas comarcas onde não houver Varas especializadas, sendo, nestas, competente o juiz a quem couber conhecer o feito.

Art. 530 – A notificação será feita pelo oficial, seu substituto ou escrevente autorizado, podendo, ainda, ser utilizada a via postal com AR, quando o apresentante residir fora da sede do juízo.

Art. 531 – A dúvida é do oficial, mas requer-se que ele a leve ao juiz para que este se pronuncie sobre a legitimidade da exigência do oficial e a conveniência ou não do registro.

Art. 532 – O Oficial de Registro não tem interesse e não é parte do processo de registro, não tendo legitimidade para recorrer da decisão.

Art. 533 – É obrigação do oficial suscitar a dúvida com clareza e precisão, expondo os motivos jurídicos e de fato justificativos de sua oposição, não sendo suficiente a alegação de que a dúvida

suscitada decorreu da omissão de requisito legal, quando essa indicação por si só não puder exprimir nada.

Art. 534 – Mesmo não havendo impugnação à dúvida por parte do interessado, no decurso do prazo legal ela será julgada por sentença.

Art. 535 – Havendo impugnação por parte do interessado, que poderá juntar documentos, será ouvido o Ministério Público no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 536 – No processo de dúvida não se ouvem testemunhas e não se produz prova pericial, em face do âmbito restrito deste, que se restringe ao exame dos títulos apresentados e à verificação da sua aparente legalidade.

Parágrafo único – Tudo que exceder ao exame da legalidade ou ilegalidade da documentação apresentada pelo interessado deve ser submetido às vias ordinárias.

Art. 537 – Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de 15 (quinze) dias, com base nos elementos constantes nos autos.

Art. 538 - Se a dúvida, dentro de noventa dias, for julgada improcedente, o registro efetuar-se-á com o mesmo número que teria na data da prenotação; no caso contrário, cancelada esta, receberá o registro o número correspondente à data em que se tornar a requerer.

Art. 539 – Da sentença poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.

Art. 540 – Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

I – se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no protocolo e cancele a prenotação.

II – se for julgada improcedente, o interessado apresentará de novo os documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do protocolo.

Art. 541 – Se a dúvida for julgada procedente, as custas serão pagas pelo interessado; caso contrário não haverá custas a recolher.

Art. 542– A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

Art. 543 – Haverá dúvida inversa quando:

I – O registrador, ao examinar o instrumento, com ou sem prenotação, devolve-o ao apresentante em face da ausência de certas formalidades inerentes ao título, no intuito de este sanar o defeito apresentado que, inconformado, postula em juízo a prática do ato independentemente do cumprimento da exigência formulada.

II – O oficial não formular exigências nem tomar iniciativa no sentido de atender à solicitação da parte.

Capítulo V

Dos Livros, sua Escrituração e Conservação

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 544 - Haverá no Registro de Imóveis, os livros:

I - Livro 1 - Protocolo;

II - Livro 2 - Registro Geral;

III - Livro 3 - Registro Auxiliar;

IV - Livro 4 - Indicador Real;

V - Livro 5 - Indicador Pessoal;

VI - Livro Cadastro de Estrangeiros.⁴⁰

Art. 545 - Os Livros 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas.

Parágrafo único - Nesse caso, recomenda-se para as fichas a substituírem os Livros 2 e 3 a sua conservação em invólucros plásticos.⁴¹

Art. 546 - O livro 1 - Protocolo servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 12 da Lei nº 6.015/73.

Art. 547 - O Livro 2 - Registro Geral será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 da Lei nº 6.015/73 e não atribuídos ao Livro 3.

Art. 548 - O Livro 3 - Registro Auxiliar será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.⁴²

Art. 549 – Incumbe aos notários e aos oficiais de registro praticar, independentemente de autorização, todos os atos previstos em lei necessários à organização e execução dos serviços, podendo, ainda, adotar sistemas de computação, microfilmagem, disco ótico e outros meios de reprodução.⁴³

⁴⁰ Lei dos Registros Públicos, art. 173;

⁴¹ Lei dos Registros Públicos, art. 173, parágrafo único.

⁴² Lei 6.015/73, art. 177.

⁴³ Lei 6.015/73, art.48.

Seção II
Do Livro I – Protocolo⁴⁴

Art. 550 - O Livro 1 - Protocolo servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, ressalvando aqueles exibidos apenas para exame e cálculo dos emolumentos.

Art. 551 - São requisitos da sua escrituração:

I - o número de ordem, a continuar infinitamente nos livros da mesma espécie;

II - a data da apresentação;

III - o nome do apresentante;

IV - a natureza formal do título;

V - os atos que formalizar, resumidamente, mencionados.

Art. 552 - Consideram-se apresentantes, para efeitos de escrituração, as pessoas para quem o registro criar direitos, extingui-los ou publicá-los, assim:

I - o adquirente, nos atos translativos da propriedade;

II - o credor, nos atos constitutivos de direitos reais;

III - o autor ou requerente, nos registros de citação, penhora, arresto e seqüestro;

IV – o locador, nas locações;

V - o incorporador, construtor ou condomínio requerente nas individualizações;

VI - o condomínio, nas respectivas convenções;

VII - o instituidor, no bem de família;

⁴⁴ Lei 6.015/73, art.12, parágrafo único, art. 174, art.175, art. 182 até 188, 198, 205, 206, 209 e 220.

VIII - o requerente, nas averbações;

IX - o emitente, nas cédulas rurais, industriais, etc.

Parágrafo único - No caso de registros ou averbações relativos a hipotecas, cauções, cessões de crédito e cédulas hipotecárias, para melhor identificação do instrumento, o apresentante será o devedor hipotecário.

Art. 553 - Na escrituração, observar-se-á, ainda, o seguinte:

I - no anverso de cada folha, no topo, mencionar-se-á o ano em curso;

II - o número de ordem, a começar pelo algarismo 1 (um), seguirá ao infinito;

III - na coluna destinada ao registro da data, indicar-se-á apenas o dia e mês do primeiro lançamento diário;

IV - o nome do apresentante será grafado por extenso, ressalvadas as abreviaturas usuais das pessoas jurídicas;

V - a natureza formal do título poderá ser indicada abreviadamente.

Art. 554 - A cada título apresentado corresponderá um só número de ordem do protocolo, pouco importando a quantidade de atos a gerarem, mas estes serão mencionados, resumidamente, na coluna “anotações” (ex.: Registro 4 na matrícula 284 - R.4-284; Averbação 2 na matrícula 145 – Av. 2-145, etc.).

Seção III

Do Livro 2 - Registro Geral⁴⁵

Art. 555 - O Livro 2 - Registro Geral, destinar-se-á à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbações dos atos relacionados no art. 167, da Lei n ° 6.015/73 e não atribuídos ao Livro 3.

Art. 556 - Cada imóvel terá matrícula própria, aberta por ocasião do primeiro registro efetuado na vigência da Lei dos Registros Públicos, a requerimento do proprietário ou “de ofício”, com os requisitos do art. 176, da LRP .

§ 1º. O Oficial poderá, de ofício ou a requerimento do proprietário, atualizar a matrícula, adequando-a aos atos jurídicos ainda válidos e eficazes.

§ 2º. A matrícula atualizada será identificada pelo seu próprio número, com a adição de letras em ordem alfabética, depois repetidas em combinações sucessivas.

§ 3º. A matrícula que for objetivo de atualização permanecerá arquivada no Serviço.

Art. 557 - Será ainda aberta matrícula nos seguintes casos:

- a) por ocasião de “unificação - remembramento”, encerrando as matrículas primitivas com abertura de matrícula única, averbando (Av.1) a finalidade da abertura.
- b) por ocasião de “unificação - remembramento” de imóveis transcritos (Livro nº 03 - anterior a Lei dos Registros Públicos) e Inscrições (Livro n °04 - anterior a Lei dos Registros Públicos), com abertura de matrícula única, averbando (Av.1) a finalidade da abertura.
- c) por ocasião do “desmembramento” de terreno único, em terrenos distintos, com abertura das matrículas correspondentes, averba-se a finalidade da abertura, salvo nos casos dos “Loteamentos e Desmembramentos” regulamentados pela Lei nº 6.766/79 com as alterações constantes da Lei nº 9.785/99, que deverá ser registrado na matrícula do imóvel correspondente.

⁴⁵ Lei 6.015/73, arts. 176, 227, 228, 231 e 232.

d) quando na Transcrição ou Inscrição não comportar mais nenhuma anotação será aberta nova matrícula, averbando (Av.1) a alteração pretendida dos títulos primitivos desde que o imóvel ainda pertença à Serventia.

e) ou quando necessitar proceder qualquer das averbações elencadas no art. 167, II da LRP, relativamente ao(s) título(s) primitivo(s), transcrições ou inscrições quando não existir mais espaço para qualquer anotação, desde que o imóvel ainda pertença à Serventia.

Parágrafo único - Efetuado o registro dos memoriais de loteamento ou de incorporação; dos atos jurídicos de instituição de condomínio com a especificação e individualização das unidades e suas respectivas frações ideais, e da atribuição da propriedade a cada condômino, bem como da averbação de desmembramentos, respeitando-se as particularidades previstas na legislação e nesta Consolidação, poderá o Oficial abrir de ofício a matrícula de cada unidade, sem despesas para os interessados.

Art. 558 - Constará na matrícula:

I - o número de ordem, que seguirá ao infinito;

II - a data;

III - a identificação do imóvel, feita mediante indicação:

IV - se rural, o código do imóvel, dos dados constantes do CCIR - Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

V - se urbano, suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver;

VI - o nome, domicílio, e a qualificação do proprietário:

a) sendo o proprietário *pessoa física* - o estado civil, a profissão, o número de inscrição no CPF/MF ou da cédula de identificação, ou, à falta deste, sua filiação;

b) sendo o proprietário *pessoa jurídica* - a sede social e o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica- CNPJ;

VII - o número do registro anterior.

Parágrafo único - São requisitos do registro no Livro 2:

I - a data;

II - o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da Cédula de Identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica;

III - o título da transmissão ou do ônus;

IV - a forma do título, sua procedência e caracterização;

V - o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

Art. 559 - Os registradores ficam autorizados a inserir nas matrículas mapas dos imóveis, desde que elaborados por profissional habilitado, e que correspondam à descrição do imóvel.

Art. 560 - Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas lavradas e homologadas na vigência do Decreto nº 4.857/39, não se observarão as exigências da atual legislação, devendo ser observado o disposto na legislação anterior.

Art. 561 - A cada lançamento de registro precederá a letra “R”, e o da averbação as letras “Av”, seguindo-se o número de ordem do ato e o da matrícula (exs: R.1/100, R.2/100, Av.3/100, etc.).⁴⁶

Art. 562 - No caso de serem utilizadas fichas, atentar-se-á para as regras:

I - se esgotar o espaço no anverso da ficha e se for necessária a utilização do verso, consignar-se-á ao final da ficha a expressão “continua no verso”;

II - se necessário o transporte para nova ficha, proceder-se-á assim:

a) na base do verso da ficha anterior, usar-se-á a expressão “continua na ficha ou folhas nº ...”;

b) repetir-se-á o número da matrícula na ficha ou na folha seguinte, acrescentando-se, também, a ordem seqüencial correspondente (ex.: matrícula nº 325, na 2ª ficha, o número será 325/2; na 3ª será 325/3 e igual e sucessivamente);

c) na nova ficha ou folha, iniciar-se-á a escrituração, indicando-se “continuação da matrícula nº ...”.

Art. 563 - Na hipótese de utilização do livro encadernado ou de folhas soltas, observar-se-ão estas regras:

I - no alto da face de cada folha, lançar-se-á a matrícula do imóvel, com os requisitos estabelecidos na Lei de Registros Públicos;

II - no espaço restante no verso, anotar-se-ão, por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes ao mesmo imóvel;

III - esgotando-se o espaço em folhas, far-se-á o transporte da matrícula para a primeira folha em branco seguinte com remissões recíprocas;

IV - repetir-se-á o número da matrícula na nova folha, sem necessidade do transporte dos dados constantes da folha anterior.

⁴⁶ Lei 6.015/73, art. 232

Subseção I

Do Bloqueio de Matrícula

Art. 564 – No caso de criação de novo Ofício ou desmembramento da circunscrição geográfica, até sua instalação, os registros continuarão a ser feitos no Ofício desmembrado, sendo desnecessário repeti-los posteriormente.⁴⁷

§ 1º - Permanecerão no antigo Ofício os documentos ali arquivados.

§ 2º - Após a instalação do novo Ofício, o Oficial de Registro da serventia anterior fica proibido de praticar qualquer ato de registro relativamente aos imóveis que não mais lhe pertence, salvo as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a outra circunscrição.

Art. 565 - Será averbado nas matrículas abertas indevidamente por pertencer o imóvel a outra circunscrição imobiliária, seu “bloqueio” tornando subsistente o ato já realizado, mantendo o “Princípio da Continuidade” no atual ofício imobiliário, preservando assim o direito de propriedade do adquirente de boa fé.

§ 1º - Neste(s) caso(s), o Titular da serventia imobiliária que praticou o ato indevidamente repassará ao Titular da atual serventia imobiliária a qual pertence o imóvel, os valores cobrados como emolumentos devidamente atualizados.

§ 2º - Os registros efetuados na forma do *caput* deverão ser bloqueados, atento ao que dispõe o parágrafo 1º deste artigo, a partir da data do primeiro registro no novo ofício.

Art. 566 – A atual circunscrição imobiliária na qual pertençam os imóveis, quando da abertura da matrícula, deverá observar os princípios legais da Lei dos Registros Públicos nº 6.015/73.⁴⁸

§ 1º - Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.

⁴⁷ Lei nº 6.015/73, art.27 e Lei nº 8.935/94, art.12

⁴⁸ Lei nº 6.015/73, 225, 228 e 229.

§ 2º - Quando da abertura de matrícula que corresponda à totalidade do imóvel objeto do título anterior, o Oficial de Registro da atual serventia comunicará ao Oficial de Registro da serventia anterior, e este ENCERRARÁ a matrícula dando publicidade do ocorrido por averbação, com isenção de emolumento e da taxa do FERMOJU por se tratar de averbação “*ex officio*”.

Art. 567 – Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem a oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

Art. 568 – Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até solução do bloqueio (LRP art. 214, §§ 3º e 4º).

Seção IV

Do Livro 3 - Registro Auxiliar⁴⁹

Art. 569 - O Livro 3 - Registro Auxiliar destina-se ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóveis matriculados.

Art. 570 - Registrar-se-ão no Livro 3 - Registro Auxiliar:

I - a emissão de debêntures, sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel, da hipoteca, e da anticrese ou no Livro 3, do penhor a abonarem especificamente tais emissões, firmando-se pela ordem do registro a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade;

II - as cédulas de crédito rural, industrial, comercial e de crédito à exportação, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

III - as convenções do condomínio;

⁴⁹ Lei dos Registros Públicos, arts. 177, 178 e 244.

IV - o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com ou sem os respectivos pertences;

V - as convenções antenupciais;

VI - os contratos de penhor rural;

VII - os títulos a serem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no Livro 2, em razão do requerimento do interessado;

VIII – Os contratos que regularem a união estável, os quais podem ser públicos ou particulares;

Art. 571 - O registro do tombamento definitivo de bem imóvel decretado pela União, Estado ou Município, requerido através de ofício do órgão competente, será efetuado no Livro 3, de Registro Auxiliar, além de averbado à margem da respectiva transcrição e na matrícula, na qual constará a remissão ao registro.

Parágrafo único. Averbar-se-á à margem da transcrição ou na matrícula o tombamento provisório de bem imóvel.

Art. 572 - No Livro 3, os atos serão lançados em resumo, arquivando-se no Registro de Imóveis a via original do instrumento particular e outros títulos apresentados, caso o Serviço não disponha de microfilmagem ou processo de digitalização, e certificando-se o ato praticado na cópia devolvida à parte.

Seção V

Dos Livros 4 – Indicador Real e 5 – Indicador Pessoal⁵⁰

⁵⁰ Lei nº 6.015/73, arts. 179 e 180.

Art. 573 - O Livro 4 - Indicador Real constitui o repositório de todos os imóveis a figurar nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.

§ 1º - Não utilizado o sistema de fichas, o Livro 4 conterá, ainda, o número, a seguir infinitamente, nos livros da mesma espécie.

§ 2º - Adotado o sistema de fichas haverá, para auxiliar a consulta, um índice em livro ou fichas, organizado pela denominação das ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e pelos nomes identificadores da sua situação, quando rurais.

Art. 574 - Recomenda-se escriturar o Livro 4 em fichas, facultada a continuidade da utilização dos sistemas existentes antes do advento da LRP.

Art. 575 - O Livro 5 - Indicador Pessoal, dividido alfabeticamente, conterá os nomes de todas as pessoas individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, que figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

Art. 576 - Caso não seja utilizado o sistema de fichas, o Livro 5 conterá, ainda, o número de ordem de cada letra do alfabeto, a seguir infinitamente, nos livros da mesma espécie.

Parágrafo único - Poderá ser adotado, para ajudar as buscas, um índice em livro ou fichas, em ordem alfabética dos nomes.

Art. 577 - A responsabilidade por qualquer erro ou omissão do fichário, será sempre do Oficial.

Art. 578 - Na escrituração do indicador pessoal, recomenda-se se faça em fichas, facultando-se continuem os Offícios a utilizar os fichários já existentes ou sistema de banco de dados.

Seção VI

Do Livro Cadastro de Estrangeiros (LEI Nº 5.709/71)

Art. 579 - Os Serviços de Registro de Imóveis manterão cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, ou por empresas brasileiras a estas equiparadas na forma do artigo 330, § 1º, no qual deverão constar:

I - menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoa jurídica;

II - memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações;

III - transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso.

Parágrafo único - A escrituração deste livro não dispensa a escrituração correspondente no Livro 2 (Registro Geral).

Seção VII

Da Conservação

Art. 580 - Os livros de registros e as fichas a substituí-los somente sairão do respectivo Ofício mediante autorização judicial.⁵¹

§ 1º - Os livros, fichas, documentos, papéis, microfilmes e sistemas de computação deverão permanecer sempre sob a guarda e responsabilidade do Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, que zelará por sua ordem, segurança e conservação.⁵²

§ 2º - Se houver necessidade de serem periciados, o exame deverá ocorrer na própria sede do serviço, em dia e hora previamente designados, com ciência do titular e a autorização do Juízo competente.

§ 3º - A apresentação de qualquer livro, ficha ou documento, mesmo determinada judicialmente, far-se-á no próprio Cartório.⁵³

⁵¹Lei 6.015/73, art. 22.

⁵²Lei nº 8.935/94, art. 46.

⁵³Lei 6.015/73, art. 23.

Art. 581 - Incumbe aos Notários e aos Oficiais de Registro praticar, independentemente de autorização, todos os atos previstos em lei necessários à organização e execução dos serviços, podendo, ainda, adotar sistemas de computação, microfilmagem, disco ótico e outros meios de reprodução.⁵⁴

Art. 582 - Arquivar-se-ão os papéis relativos ao registro mediante utilização de processos racionais a facilitarem as buscas, facultada a utilização de microfilmagem ou outros meios de reprodução autorizados por lei.

Art. 583 - Os livros e papéis arquivados permanecerão no Ofício indefinidamente podendo, a pedido do titular, serem autorizados pelo Corregedor Geral, o seu encaminhamento ao Arquivo Público.

Parágrafo único - Em caso de transferência de titularidade do Serviço, o antigo Titular fica obrigado a transmitir ao novo todos os bancos de dados informatizados em meio magnético, reservando-lhe o direito de remover os programas de sua propriedade, salvo determinação em contrário do Corregedor-Geral da Justiça, na hipótese em que o software for imprescindível para a continuidade do Serviço.

Art. 584- Quando a lei criar novo Serviço, até sua instalação os registros continuarão a ser feitos no Serviço desmembrado, sendo desnecessário repeti-los posteriormente.

Parágrafo único. Permanecerão no antigo Serviço os documentos ali arquivados.

Capítulo VI

Dos Títulos

Art. 585 - Admitir-se-ão a registro, dentre outros previstos em Lei: (Lei dos Registros Públicos, art. 221)

⁵⁴ Lei nº8.935/94, art.41.

I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensando-se o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação ou quando houver expressa determinação legal;

III - sentenças proferidas por tribunais estrangeiros, após homologação, pelo Superior Tribunal de Justiça (Art. 105, I, alínea “i”, CF/88);

IV - documentos constituídos em países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados, traduzidos na forma da lei e registrados no Registro de Títulos e Documentos;

V - cartas de sentenças, formais de partilhas, certidões e mandados extraídos de autos de processo judicial;

VI - documentos públicos previstos em lei, emanados de autoridades da Administração Pública;⁵⁵

VII – Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país. ⁵⁶

§ 1º - Os mandados oriundos de outras comarcas e os mandados da Justiça do Trabalho e da Justiça Federal somente serão submetidos à jurisdição do Juiz de Direito do Foro ou do Juiz da Vara dos Registros Públicos onde houver, verificando existir razão impeditiva do cumprimento da ordem.

§ 2º - Registrar-se-ão apenas os mandados assinados por magistrados.

§ 3º - As cópias de atos judiciais, seladas e autenticadas pelo Diretor de Secretaria, considerar-se-ão válidas e eficazes.

§ 4º - Os mandados de registro encaminhados pelo correio ou por Oficial de Justiça, logo após serem recebidos, deverão ser prenotados. Incorrendo fato impeditivo do registro e não tendo sido

⁵⁵ Lei nº 6.015/73, art.294.

⁵⁶ CCB, art.108.

remetido o valor dos emolumentos devidos (não sendo caso de isenção ou de dispensa do seu adiantamento ou pagamento ao final da execução fiscal), deverá ser comunicado ao magistrado que expediu o mandado, que a efetivação do registro se dará mediante o pagamento dos emolumentos correspondentes, cujo valor deverá ser desde logo indicado. Não sendo procedido o pagamento dos emolumentos no prazo legal, a prenotação será cancelada.

Art. 586 - Não se deixará espaço em branco entre os atos lavrados.

Parágrafo único - A inutilização desses espaços far-se-á após a lavratura dos atos, de maneira e forma a impossibilitar qualquer inserção posterior.

Art. 587 - Cuidando-se de documento particular, somente se fará o registro mediante a apresentação do original.

§ 1º - O documento público poderá ser registrado por cópia autenticada por pessoa investida na função e com poderes.

§ 2º - Sendo escritura pública, a autenticação provirá do mesmo Tabelião que a lavrou.

§ 3º - Os microfilmes de documentos particulares e públicos e as certidões, traslados e cópias fotográficas obtidas diretamente dos filmes serão considerados originais, para fins de registro, obedecidas às normas legais regedoras da matéria.

Art. 588 - Aceitar-se-á para registro junto aos Offícios de Registro de Imóveis, com força de escritura pública, o contrato de compra e venda de imóveis celebrados por instrumento particular (art. 6, § 5º da Lei nº 4.380/64, com redação dada pela Lei nº 5. 049/66), com utilização de recursos do FGTS, se houver financiamento de parte do preço por instituições integrantes do Sistema Financeiro de Habitação –SFH.

Parágrafo único - Somente por escritura pública será levada a registro a aquisição de imóvel residencial, com utilização de recursos do FGTS, sem financiamento por entidade integrante do Sistema Financeiro de Habitação.⁵⁷

Art. 589 - Sobre a apresentação dos títulos, incumbirá ao Oficial observar:

⁵⁷ Redação conferida pelo provimento nº 04/2009/CGJ/CE

I - nas escrituras e nos atos relativos a imóveis, nas cartas de sentença e formais de partilha, se o Tabelião ou Diretor de Secretaria, respectivamente, referiram-se à matrícula ou ao registro anterior, seu número e Ofício;⁵⁸

II - nos instrumentos particulares, se consta a matrícula ou o registro anterior, seu número e Ofício;⁵⁹

III - nas escrituras lavradas mediante autorização judicial, se foram mencionados, por certidão em breve relatório, os respectivos alvarás, com todas as circunstâncias a permitirem identificá-los;⁶⁰

IV - nas escrituras, nos atos judiciais e nos instrumentos particulares, se as partes indicaram, com precisão, as características e a localização dos imóveis, e se mencionaram os nomes dos confrontantes e, tratando-se somente de terreno, se este fica do lado par ou ímpar do logradouro, especificando a que distância métrica situam-se da edificação ou do cruzamento mais próximo.⁶¹

§ 1º - A identificação de imóveis rurais será obtida a partir do memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, mantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.⁶²

§ 2º - Existindo dúvida nos documentos referenciados no *caput*, o Oficial recusará o registro, devolvendo o documento ao interessado, com a discriminação das irregularidades a serem sanadas.

§ 3º - Não se conformando, o interessado suscitará dúvida⁶³, caso em que o Oficial de Registro enviará os documentos ao MM. Juiz da Comarca competente que determinará a forma correta do procedimento para abertura da respectiva matrícula.

⁵⁸ Lei nº 6.015/73, art. 222

⁵⁹ Lei nº 6.015/73, art.223.

⁶⁰ Lei nº 6.015/73, art.224

⁶¹ Lei nº 6.015/73, art.225

⁶² Lei nº 6.015/73, art. 176, § 3º, com redação da Lei nº 10.267/2001.

⁶³ Lei nº 6.015/73, art.198.

§ 4º - As impugnações aos documentos apresentados a registro far-se-ão numa única oportunidade, por escrito com fundamentação legal e de uma só vez, dentro do prazo de 15 (quinze dias), contado da prenotação do título, e exigências adicionais somente são permitidas com base em novos documentos acostados pelo interessado.

I - A inobservância desta disposição, por cada nota devolutiva, implicará nas penalidades gradativas do artigo 32, da Lei nº 8.935, de 18.11.1994.

II - É facultado ao Oficial Registrador responsabilizar o(s) preposto(s) que fez o exame do título apresentado.⁶⁴

Art. 590 - Considerar-se-ão irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a constante no registro anterior, podendo ser retificado mediante processo administrativo previsto na Lei nº 6.015/73, art. 213 ou judicial.⁶⁵

Art. 591 - Não serão reputados imperfeitos os títulos a corrigirem omissões ou atualizarem nomes de confrontantes mencionados em títulos anteriores, respeitado o princípio da continuidade.⁶⁶

§ 1º - Entender-se-á como atualização dos confrontantes a referência expressa aos anteriores e aos que os substituíram.

§ 2º - preferencialmente, mencionar-se-ão como confrontantes os prédios, e não os seus proprietários, observando o disposto no parágrafo antecedente, visto que um imóvel se limita com outro imóvel e não com pessoas.

§ 3º - Não constando por qualquer motivo, do título, da certidão ou do registro anterior, os elementos indispensáveis à matrícula, poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais (ex.: certidão da Prefeitura Municipal), desde que não altere as dimensões constantes do título primitivo.

⁶⁴ Lei nº 8.935/94, art.22.

⁶⁵ Lei nº 6.015/73, art.212.

⁶⁶ Lei nº 6.015/73, art. 213.

§ 4º - Poderão ser registrados, independente de devolução ao apresentante, para complementação ou retificação, os documentos levados a registro com eventuais omissões de elementos determinados pela Lei n º 6.015/73, se a lei não os exigia à época do negócio jurídico e da sua produção, salvo com relação as medidas lineares divergentes do imóvel.

§ 5º - Deverá ser averbado de ofício os nomes dos logradouros, decretados pelo Poder Público “*ex-officio*.”⁶⁷

§ 6º - Não será objeto de recusa pelo oficial registrador o título apresentado juntamente com certidão do registro anterior, onde exista divergência no(s) nome(s) do(s) logradouro(s), na forma seguinte: Luiz com “Z” ou “S”, Souza com “Z” ou “S”, Jatahy com “y” ou “i”, Manoel com “o” ou “u”, *e demais nomes similares*, por se tratar de “HOMÔNIMO/HOMÓFONOS”.

§ 7º - Não será objeto de recusa pelo oficial registrador o título apresentado juntamente com a certidão do registro anterior, onde exista divergência no(s) nome(s) do(s) vendedor(es) e comprador(es), na forma do parágrafo anterior, desde que exista coincidência dos documentos pessoais (CPF, Cédula de Identidade, Certidão de Nascimento (filiação), Certidão de Casamento, Certidão de Óbito, Passaporte, etc.), isentando-o de dúvida.

Capítulo VII

Das Pessoas

Art. 592 - Os títulos apresentados para registro deverão conter a perfeita identificação das pessoas nele envolvidas, em atendimento ao princípio da Especialidade Subjetiva.

Art. 593 - A qualificação da pessoa física compreende:

I -o nome completo;

⁶⁷ Lei nº 6.015/73, art. 167, II.

II - a nacionalidade;

III - o estado civil e, em sendo casado, o nome do cônjuge, sua qualificação e o regime de bens, devendo o título ser instruído com declaração do interessado quanto a tais circunstâncias, ou com a certidão de casamento, quando o Oficial entendê-la necessária;

IV - a profissão;

V - o domicílio e a residência;

VI - o número do CPF ou do documento oficial de identidade, ou a filiação.

§ 1º. O número do CPF é obrigatório para o registro dos atos de transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, dos quais o notário ou o Oficial devem expedir a Declaração sobre Operação Imobiliária (DOI).

§ 2º. É obrigatória a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), do Ministério da Fazenda, das pessoas físicas estrangeiras, ainda que residentes no exterior, quando titulares bens e direitos sujeitos a registro público, inclusive imóveis, nos termos do artigo 20, incisos VI e XI da Instrução Normativa nº. 461-SRF/04.

Art. 594 - A qualificação da pessoa jurídica compreende:

I -o nome completo, admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente;

II -o nome completo, com as respectivas qualificações do representante legal da Pessoa Jurídica;

III -a nacionalidade;

IV -o domicílio;

V -a sede social, e

VI -o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes (CGC), do Ministério da Fazenda.

Parágrafo único - É obrigatória a inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), da pessoa jurídica domiciliada no exterior que adquirir imóvel sujeito a registro imobiliário, nos termos do art. 12, § 4º, da Instrução Normativa nº. 200-SRF/02.

Capítulo VIII

Do Registro

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 595 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, far-se-á o registro dos atos previstos em Lei, como, por exemplo:

I - instituição de bem de família (Lei nº. 6.015/73, arts. 167, inciso I, item 1, e 260 e ss.; CCB, arts. 1.711 e ss.);

II - hipotecas legais, judiciais e convencionais (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 2):

a) hipoteca comum (CCB, arts. 1.473 e ss.);

b) hipoteca cedular;

c) Cédula de Crédito Rural (Decreto-Lei nº. 167/67);

d) Cédula de Crédito Industrial (Decreto-Lei nº. 413/69);

e) Cédula de Crédito Comercial (Lei nº. 6.840/80 e Decreto-Lei nº. 413/69);

f) Cédula de Crédito à Exportação (Lei nº. 6.313/75 e Decreto-Lei nº. 413/69);

g) Cédula do Produto Rural (Lei nº. 8.929/94 e Lei nº. 10.200/01);

h) Cédula de Crédito Bancário (Lei nº. 10.931/04);

i) hipoteca judicial (CPC, art. 466);

j) hipoteca legal (CCB, art. 1.489), e

k) hipoteca de vias férreas; (CCB, art. 1.502; Lei nº. 6.015/73, art. 171);

III - contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência em caso de alienação da coisa locada (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 3; Lei nº. 8.245/91);

IV - penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles (penhor industrial) -Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 4; CCB, arts. 1.447 e ss.;

V - penhoras, arrestos e sequestros de imóveis (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 5; CPC, arts. 646 e ss., 813 e ss., e 822 e ss.);

VI - servidões em geral (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 6; CCB, arts. 1.378 e ss.);

VII - usufruto e uso sobre imóveis e habitação, quando não resultarem do direito de família (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 7; CCB, arts. 1.390 e ss., 1.412 e ss., e 1.414 e ss.);

VIII - rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 8; CCB, arts. 803 e ss.);

IX - contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, 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

(Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 9; CCB, arts. 1.417 e ss.; Lei nº 6.766/79, arts. 25 e ss.; Decreto-Lei nº 58/37, art. 22);

X - enfiteuse (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 10);

XI - anticrese (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 11; CCB, arts. 1.506 e ss.);

XII - convenções antenupciais (Lei nº. 6.015/73, arts. 167, inciso I, item 12; 178, inciso V, e 244; CCB, arts. 1.639 e 1.653 e ss.);

XIII - contratos de penhor rural (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 15; CCB, arts. 1.438 e ss.), penhor agrícola (CCB, arts. 1.442 e ss.) e penhor pecuário (CCB, arts. 1.444 e ss.);

XIV - incorporações, instituições e convenções de condomínio (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 17; Lei nº. 4.591/64; CCB, arts. 1.331 e ss.);

XV - contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº. 4.591/64, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência da Lei nº. 6.015/73 (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 18; Lei nº. 4.591/64);

XVI - dos loteamentos urbanos e rurais (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 19; loteamento urbano -Lei nº. 6.766/79; loteamento rural -Decreto-Lei nº. 58/37);

XVII - contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados, em conformidade com o Decreto-Lei nº. 58/37, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência da Lei nº. 6.015/73 (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 20; Decreto-Lei nº. 58/37);

XVIII - citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 21; CPC);

XIX - julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem, inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 23; Lei nº. 4.591/64; CCB, arts. 1.320 e ss.);

XX - das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 24), bem como as escrituras públicas lavradas nos termos da Lei nº. 11.441/07;

XXI - dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento, quando não houver partilha (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 25; CPC, arts. 982 e ss.);

XXII - da arrematação e da adjudicação em hasta pública (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 26; CPC, arts. 686 e ss. e 714 e ss.);

XXIII - das sentenças declaratórias de usucapião (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 28; CCB, arts. 1.238 e ss.; CPC, arts. 941 e ss.);

XXIV - compra e venda pura e condicional (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 29; CCB, arts. 481 e ss.);

XXV - permuta (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 30; CCB, art. 533);

XXVI - dação em pagamento (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 31; CCB, arts. 356 e ss.);

XXVII - transferência de imóvel a sociedade, para integralizar quota de capital (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 32; Lei nº 8.934/94; Lei nº. 6.404/76);

XXVIII - doação entre vivos (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 33; CCB, arts. 538 e ss.);

XXIX - desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 34);

XXX - alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 35; Lei nº. 9.514/97);

XXXI - imissão provisória na posse e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 36; Lei nº. 6.766/79 c/c a Lei nº. 9.785/99);

XXXII - termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial, para fins de moradia (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 37; Lei nº. 10.257/01; Medida Provisória nº. 2.220/01);

XXXIII - constituição do direito de superfície de imóvel urbano (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 39; Lei nº. 10.257/01; CCB, arts. 1.369 e ss.);

XXXIV - contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público (Lei nº. 6.015/73, art. 167, inciso I, item 40; Lei nº. 10.257/01; Medida Provisória nº. 2.220/01);

XXXV - penhor mercantil (CCB, art. 1.448), e

XXXVI - outros atos, fatos ou títulos previstos em lei.

Seção II

Do Bem de Família

Art. 596 - Para o registro do bem de família previsto no art. 1.711 do Código Civil, o instituidor apresentará ao Oficial a escritura pública correspondente, para que mande publicá-la na imprensa local ou, na falta desta, na da Capital do Estado.

Art. 597 - Inexistindo razão para dúvida, far-se-á a publicação da escritura, em forma de edital, especificando:

I - o resumo da escritura, nome, naturalidade e profissão do instituidor, data do instrumento e nome do Tabelião responsável pela lavratura, situação e características do prédio;

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

Art. 598 - Findo o prazo do inc. II do artigo anterior, sem reclamação, transcrever-se-á a escritura, integralmente, no Livro 3, proceder-se-á ao registro da competente matrícula, arquivar-se-á um exemplar do jornal com a publicação exigida e restituir-se-á o instrumento ao apresentante, com a nota de registro.

Art. 599 - Apresentada a reclamação, dela fornecer-se-á, ao instituidor, cópia autêntica, restituindo-se-lhe a escritura, com a declaração de suspensão do registro e cancelamento da prenotação.

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

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

§ 3º - Do despacho do Juiz não caberá recurso, e, se deferir o pedido, será transcrito integralmente, com o instrumento.

Art.600 - Se o bem de família for instituído com a transmissão da propriedade (Decreto-Lei nº 3.200, de 14.04.41, art. 8º, §5º), a inscrição far-se-á imediatamente após o registro da transmissão ou, se for o caso, com matrícula.

Parágrafo único – A cláusula do bem de família poderá ser cancelada por sentença judicial.

Art. 601 - Deverá constar da escritura a apresentação da certidão do imóvel objeto da instituição devidamente atualizada, bem como declaração do(s) instituidor(es) sobre a inexistência de dívidas de qualquer natureza.

Parágrafo único - Responderá o(s) instituidor(es), sob as penas da lei, acerca da declaração firmada na escritura pública.

Seção III

Das Hipotecas, Convencional, Legal ou Judicial

A HIPOTECA é um direito real de garantia. Por ela sujeita-se uma coisa imóvel, (domínio direto, domínio útil, estrada de ferro, recursos naturais do art. 1.230 CCB, navios e aeronaves) de propriedade do devedor ou de terceiro, ao pagamento de uma dívida, conferindo-se ao credor o direito de preferência, ainda que o imóvel continue na posse do respectivo proprietário.

Art. 602 - A hipoteca convencional é livremente constituída pelo proprietário por meio de acordo entre Credor e Devedor da obrigação principal, podendo ser submetida a Registro Imobiliário.

Art. 603 - A hipoteca legal é imposta por lei, conferida a determinados credores para sua proteção especial, seu título constitutivo é a sentença de especialização devidamente inscrita no Registro Imobiliário.

§ 1º - O Código Civil Brasileiro confere hipoteca a diversas pessoas conforme as hipóteses enunciadas no art. 1.489.

§ 2º - Para que tenha eficácia em relação a terceiros, o art. 1.492 do Código Civil exige sua especialização e registro.

3º - A especialização da hipoteca legal se dá em juízo e consiste na individuação dos bens dados em garantia. Está disciplinada nos arts. 1.205 a 1.216 do Código de Processo Civil. O procedimento, em juízo, se encerra com a sentença. O título para o seu registro na competente serventia de Registro de Imóveis é o MANDADO JUDICIAL.

Art. 604 - A hipoteca decorrente de decisão judicial é prevista no artigo 466, do Código de Processo Civil. O título para o seu registro na competente serventia de Registro de Imóveis é o MANDADO JUDICIAL.

Art. 605 - São requisitos do Mandado para o registro da hipoteca legal ou judicial:

I - nome do Juiz que a determinar;

II - natureza e número do processo;

III - nome e qualificação das partes envolvidas, de forma completa (CPF, RG, regime de casamento, profissão, residência e domicílio);

IV - indicação do imóvel, com suas características essenciais, inclusive o número da matrícula e/ou transcrição/inscrição;

V - especificação do valor do débito que se pretende garantir;

VI - autenticação das peças que acompanharem o mandado, assinadas pelo MM. Juiz ou Diretor de Secretaria indicado.

Art. 606 - O Registrador recusará pedido de registro de escritura pública de hipoteca lavrada com o descumprimento do disposto no art. 1.424, do Código Civil, e se não expressar em valores o total da dívida ou sua estimação.

Art. 607 - O registro de hipoteca convencional valerá pelo prazo de 20 (vinte) anos, e, decorridos, só será mantido o número anterior se reconstituída por novos títulos e registro.

Art. 608 - A extinção da hipoteca depende da verificação e comprovação de qualquer das hipóteses previstas no art. 1.499, do Código Civil. O cancelamento só pode ser feito pela forma prevista no art. 251, da Lei dos Registros Públicos, ou em cumprimento a decisão judicial transitada em julgado.

Art. 609 – Para o cancelamento da hipoteca proveniente de financiamento do Sistema Financeiro Habitacional, Sistema Hipotecário, Cédulas de Créditos Hipotecários (Rural, Comercial, Industrial, e Exportação), basta a simples apresentação do ofício do Credor Hipotecário determinando expressamente o número do “registro, cédula ou averbação” a ser cancelado.

Parágrafo único - O ofício do CREDOR deverá estar assinado por pessoa devidamente habilitada para autorizar o cancelamento do ônus hipotecário, com firma reconhecida, juntando cópia autenticada da procuração onde especifique com clareza os poderes do(s) representante(s) do credor hipotecário.

Seção IV

Dos Contratos de Locação

Art. 610 - O contrato de locação, com cláusula expressa de vigência no caso de alienação do imóvel, registrado no Livro 2, consignará o seu valor, a renda, o prazo, o tempo e o lugar do pagamento e a pena convencional.

§ 1º - O registro será feito mediante a apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador, com reconhecimento da firma dos participantes.

§ 2º - O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a 10 (dez) anos.

Art. 611 - Facultar-se-á o registro dos contratos de arrendamento rural, com efeito meramente publicista, desde que preencham os requisitos definidos na Lei n.º 6.015/73.

Parágrafo único - Nos contratos referidos neste artigo, poderá dispensar-se a existência de cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, porque esta decorre da lei.

Art. 612 - Poderão ser averbados, ainda, os contratos de locação sem cláusula de vigência, para possibilitar ao inquilino o exercício do direito de preferência, assegurado no art. 27 da Lei nº 8.245/91.

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

§ 2º - A averbação será feita mediante a apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador, com reconhecimento da firma dos participantes.

§ 3º - Na averbação, constará a ressalva de haver sido feita unicamente para os fins do art. 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91.

Seção V

Das Penhoras, Arrestos e Seqüestros

Art. 613 - As penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis serão registrados depois de pagos os emolumentos pelo interessado, em cumprimento de ordem judicial ou à vista de certidão do Diretor de Secretaria, constando, além dos requisitos exigidos para o registro, os nomes do Juiz, do depositário e das partes e a natureza do processo.

§ 1º - Por ontológica e legalmente incompatíveis as funções, recomenda-se não recair sobre o Oficial do Registro Imobiliário a nomeação de depositário de bens penhorados, arrestados ou seqüestrados.

§ 2º - Nos processos de execução, o Juiz exigirá do exeqüente o registro de qualquer ato constitutivo oponível a terceiro (penhora, arresto, seqüestro), como condição para o prosseguimento do processo e, especialmente, para a venda judicial.

§ 3º - Os autos ou termos de penhora destinados ao respectivo registro deverão conter o valor da causa, ou da dívida, ou, ainda, o da avaliação do bem ou bens, que servirá de referência para a

cobrança de emolumentos, ou averbação. (após entrar em vigor a Lei 11.382, que alterou a redação do atual art. 659 CPC).

§ 4º - Na impossibilidade de proceder-se a registro de penhora, por falta de requisitos no título apresentado, exigidos pela legislação em vigor, deverá o Registrador noticiar a existência da penhora através de averbação, nos termos do art. 167, inc. II, item 5, da Lei nº 6.015/73. Tal averbação não prejudicará posterior registro do documento judicial, devidamente corrigido. Igual procedimento poderá ser adotado em caso de arresto ou seqüestro.

Art. 614 - Competirá ao interessado encaminhar ao Ofício a ordem judicial ou certidão da penhora, arresto ou seqüestro, para feitura do respectivo ato registral, salvo no executivo fiscal.

§ 1º - O registro da penhora, seqüestro e arresto em executivo fiscal far-se-á mediante a entrega, pelo Oficial de Justiça, de cópias da petição inicial e cópia do termo ou auto de penhora, devidamente autenticadas.

§ 2º - Esse registro independe do pagamento de emolumentos ou outras despesas, podendo o Registrador anexar comprovante do valor dos emolumentos, para integrar o cálculo final das custas do processo a serem pagos posteriormente, ao Registro de Imóveis, quando o vencido não for a Fazenda Pública.

Art. 615 - Se o imóvel objeto da penhora, arresto e seqüestro não estiver em nome do executado, devolver-se-á a ordem judicial ou certidão com a informação, e aguardar-se-á as prescrições judiciais.

Art. 616 - Não se registrará a penhora, arresto ou seqüestro de imóvel gravado com cláusula de bem de família, durante a vigência da instituição.

§ 1º - São absolutamente impenhoráveis o bem de família, os bens inalienáveis e os declarados impenhoráveis, por ato voluntário, salvo os casos previstos em lei.

§ 2º - Idêntica proibição aplica-se a imóvel hipotecado por Cédula de Crédito Rural, Industrial, Comercial, à Exportação ou do Produto Rural, excepcionadas as hipóteses em que a constrição judicial tenha por fundamento a satisfação de crédito fiscal ou trabalhista.

Art. 617 - A penhora, arresto ou seqüestro incidentes sobre a totalidade da gleba loteada ou a integralidade do imóvel objeto de incorporação serão registrados na matrícula original do imóvel ou nas matrículas individuais dos lotes.

§ 1º - Caso o Registrador opte pelo registro na matrícula original da gleba ou do terreno incorporado, será ressalvada a exclusão à constrição judicial, dos lotes ou frações ideais já compromissados e, nos loteamentos, das áreas integrantes do domínio público.

§ 2º - A certidão da penhora, passada pelo Diretor de Secretaria, nestes casos, poderá descrever somente a gleba loteada ou o terreno incorporado, dispensando-se a discriminação individualizada dos lotes ou frações ideais.

§ 3º - A exclusão dos lotes ou frações ideais já compromissados far-se-á pelo Registrador, de modo que a constrição judicial recaia apenas sobre as partes livres e disponíveis, salvo manifestação judicial expressa e mais abrangente.

§ 4º - Após o registro, o Oficial ao certificar, identificará os lotes ou frações ideais sujeitos à penhora, arresto e seqüestro e os excluídos dos registros.

§ 5º - A certidão far-se-á no próprio título a ser devolvido ao apresentante.

§ 6º - A opção pelo registro somente na matrícula principal da gleba loteada é facultada apenas aos Oficiais que ainda não abriram matrículas individuais prévias.

§ 7º - Na abertura daquelas matrículas, realizar-se-á, obrigatoriamente, o registro em cada uma delas.

Art. 618 - Na execução da dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e de suas respectivas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exeqüente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor.

Parágrafo único - Os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis.

Seção VI

Das Servidões

Art. 619 - Para o registro da servidão, será indispensável, consigne o documento a descrição dos prédios dominante e serviente.

Art. 620 - O registro das servidões far-se-á na matrícula do imóvel serviente, averbando-se o crédito na do imóvel dominante.

Art. 621 - Os títulos constitutivos de servidões são o contrato, sob a forma de Escritura Pública, e o testamento.

Art. 622 - As servidões constituem-se por:

- a) atos entre vivos, que podem ser unilaterais ou bilaterais (escritura pública);
- b) disposição de última vontade (testamento);
- c) destinação do proprietário quando dois prédios pertencem a um só proprietário;
- d) ato judicial nos casos de divisão (escritura pública);
- e) pelo Usucapião.

Art. 623 - Os modos constitutivos das servidões, no sistema jurídico brasileiro, são os REGISTROS dos títulos nas matrículas dos imóveis, quando ajustado entre vivos.

Art. 624 - O dono do prédio serviente tem direito, pelos meios judiciais, ao cancelamento da transcrição, inscrição ou matrícula, embora o dono do prédio dominante lhe impugne.

Art. 625 - As servidões prediais extinguem-se.

I - quando o titular houver renunciado a sua servidão;

II - quando o dono do prédio serviente resgatar a servidão;

III – quando houver cessado para o prédio dominante a utilidade ou a comodidade que determinou a constituição da servidão;

IV - pela reunião dos dois prédios no domínio da mesma pessoa;

V - pela supressão das respectivas obras por efeito de contrato, ou de outro título expresso;

VI - pelo não uso, durante 10 (dez) anos contínuos.

Art. 626 - A servidão predial é acessório do imóvel, não existe sem o prédio a que adere. Por isso não pode ser “penhorada”, nem “hipotecada”, nem cedida isoladamente. Acompanha a sorte do prédio, como elemento da individualidade jurídica do mesmo.

Art. 627 - Feita a matrícula e o registro do imóvel no Livro 2, os requisitos para o registro são os contidos no art. 176, da Lei de Registros Públicos, acrescentando-se, caso necessário, as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

Seção VII

Das Enfiteuses

Art. 628 - A matrícula do imóvel promovida pelo titular do domínio direto aproveita ao titular do domínio útil, e vice-versa.

Parágrafo único - Embora existam dois direitos de propriedade, haverá em cada caso uma só matrícula.

Art. 629 - O foreiro poderá, nos termos da lei, averbar a renúncia de seu direito, independente do consentimento do senhorio direto.

Art. 630 - O Instituto da Enfiteuse se materializa com o registro imobiliário, devendo ser formalizado por Escritura Pública.

§ 1º - deverá ser transcrita na escritura as certidões fiscais assim entendidas: Dívida Ativa do Estado, Dívida Ativa da União, Quitação Municipal.

§ 2º - as certidões relativos ao CND do INSS e TRIBUTOS FEDERAIS, em caso de alienação por pessoa jurídica que exerce atividade de compra e venda de imóvel, desmembramento ou loteamento de terrenos, desde que não faça parte do ativo permanente, poderão nos termos do diploma legal vigente, serem dispensadas.

§ 3º - obrigatório pagamento do ITBI (inter-vivos) e sua transcrição na escritura pública.

Art. 631 – Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores.

Seção VIII

Das Anticreses

Anticrese é o direito real sobre o imóvel alheio, em virtude do qual o credor obtém a posse da coisa, a fim de perceber-lhe os frutos e imputá-los no pagamento da dívida, juros e capital, sendo, porém, permitido estipular que os frutos sejam na sua totalidade percebidos à conta de juros. Em relação à sua função jurídica é considerada “compensativa” e “extintiva”.

Art. 632 - O registro da anticrese no Livro 2 declarará o prazo, a época do pagamento e a forma de administração, obedecendo aos requisitos exigidos pelo art. 176 da Lei dos Registros Públicos.

Art. 633 - O registro pode ser requerido pelo credor ou pelo devedor, pessoalmente ou por pessoa que os represente, assim como pelo terceiro que der a garantia pelo devedor.

Art. 634 - Não há razão suficiente para impedir o credor anticrético de arrendar o imóvel a terceiro, se o contrato anticrético guarda silêncio a respeito, devendo o registrador aceitar a vontade das partes.

Art. 635 - A anticrese, constituída para garantir uma obrigação, cessa com a extinção desta obrigação, pelo pagamento integral da dívida ao credor, pela renúncia do credor.

Art. 636 - Não é nulo o contrato de anticrese por estar o imóvel gravado com as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, se os frutos e rendimentos não são inalienáveis. Na anticrese são os frutos e rendimentos que são dados para o pagamento da dívida.

Art. 637 - O cancelamento do registro da anticrese deverá ser autorizado pelo credor, emitindo “Termo de Quitação”, assinado e com firma reconhecida.

§ 1º - Se o(s) credor(es) for(em) casado(s), deverá assinar o termo de quitação “marido e mulher”.

§ 2º - Se o credor for pessoa jurídica, deverá ser apresentado juntamente com o termo de quitação, o contrato social e aditivos, certidão simplificada da JUCEC, para se verificar a legitimidade do(a) representante do credor(a).

Seção IX

Das Convenções Antenupciais

Art. 638 - As escrituras antenupciais serão registradas no Livro 3 do Ofício do domicílio conjugal, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade do casal, ou dos *aqüestros* adquiridos e sujeitos a regime de bens diversos do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros.

§ 1º - Não constando na escritura nenhum dos endereços de residência dos nubentes, este(s) poderá(ão) declarar sob as penas da lei a atual residência, que servirá de base para a circunscrição imobiliária registrar a escritura apresentada no Ofício Imobiliário competente.

Seção X

Das Cédulas de Crédito

Art. 639 - Integrando garantia hipotecária a cédula de crédito rural, industrial, à exportação, comercial ou do produto rural, o registro far-se-á no Livro 3 (registro da cédula) e no Livro 2 (registro da hipoteca cedular).

§ 1º - Não se exigirá CND do INSS na constituição de garantia para a concessão de crédito industrial, comercial ou à exportação, em qualquer de suas modalidades, por instituições financeiras públicas ou privadas, desde que não envolva recursos públicos (art. 257, V, Dec. 3.048/99).

§ 2º - Não será exigida a CND do INSS na forma do § 1º, caso o proprietário do imóvel seja “pessoa física”.

§ 3º - Será obrigatória apresentação da CND do INSS na constituição de garantia para a concessão de crédito industrial, comercial ou à exportação, quando o(a) emitente for “pessoa jurídica”, e não existindo como garantia real imóvel de propriedade de “pessoa física”.

§ 4º - É desnecessário o reconhecimento de firma como condição para o registro de cédula de crédito rural no Ofício Imobiliário.

Art. 640 - As cédulas, depois de rubricadas ou chanceladas, serão agrupadas em arquivo próprio, em ordem cronológica, reunidas em número de 200 (duzentas).

Seção XI

Do Penhor Rural

Art. 641 - O registro do penhor rural independará do consentimento do credor hipotecário.

Seção XII

Das Debêntures

Art. 642- As emissões dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações, serão registradas no Livro 3 e a garantia hipotecária, se houver, no Livro 2.

Art. 643 - As debêntures terão por garantia todo o ativo e bens da companhia, preferindo a outros quaisquer títulos de dívida.

Art. 644 - As sociedades anônimas poderão emitir debêntures ou obrigações, assegurando aos respectivos titulares o direito de convertê-las em ações do capital da sociedade emissora.

§ 1º - Constarão obrigatoriamente da ata da assembléia geral, que terá força de escritura pública autorizando a emissão de debêntures ou obrigações ao portador, as condições para conversão em ações relativas a:

- a) prazo ou época para exercício do direito à conversão;
- b) base da conversão, com relação ao número de ações a serem emitidas por debêntures ou obrigações endossáveis ou entre o valor do principal das debêntures e das ações em que forem convertidas.

§ 2º - As condições de conversão deverão constar também dos certificados ou cautelas das debêntures.

§ 3º - As condições da emissão de debêntures ou obrigações conversíveis em ações deverão ser aprovadas pela assembléia de acionistas, observado o *quorum* previsto em lei.

Art. 645 - Os requisitos a seguir relacionados são obrigatórios para o registro das emissões de debêntures no Livro 3 - Auxiliar. O registro da hipoteca e da anticrese que abonarem tais emissões, no Livro 2 (matrícula) - Registro Geral, na matrícula do imóvel:

- a) número de ordem;
- b) data;
- c) nome, objeto e sede da sociedade;
- d) qualificação do(s) representante(s) legal(is) da sociedade;
- e) data da publicação de seu estatuto no órgão oficial, bem como das alterações que tiver sofrido;
- f) data da publicação oficial da ata da assembléia geral que resolveu a emissão e lhe fixou as condições, precisando-se os jornais em que essa publicação foi feita;
- g) número e valor nominal das obrigações cuja emissão se pretende, com o juro correspondente a cada uma, assim a época e as condições da amortização, ou do resgate, e do pagamento dos juros;
- h) em se tratando de debêntures conversíveis em ações, serão consignados, além dos requisitos acima, os prazos para o exercício do direito à conversão e as bases dela, relativamente ao número de ações a serem emitidas por debêntures, ou entre o valor principal desta e das ações em que forem convertidas

Art. 646 - Serão averbados a margem do registro principal de cada debêntures os ADITIVOS, que deverão constar: número do aditivo, série de debêntures, quantidade de debêntures, valores, indicação do registro primitivo e partes envolvidas no contrato primitivo.

Seção XIII

Dos Contratos de Promessa de Compra e Venda

Art. 647 - É facultado o registro de pré-contratos relativos a imóveis loteados, se consignarem a manifestação de vontade das partes, indicação do lote, preço, modalidade de pagamento e promessa de contratar.

§ 1º - Os contratos preliminares, que cumprirem os requisitos legais, poderão ser levadas a registro.

§ 2º - Aqueles, a satisfazerem apenas os requisitos previstos no art. 27, da Lei nº 6.766/79, acompanharão a prévia notificação prevista no invocado preceito legal.

§ 3º - O normatizado nesta seção aplicar-se-á apenas aos contratos celebrados após o advento da Lei nº 6.766/79, com as alteração constantes da Lei no 9.785/99.

Art. 648 - Não se recusará registro a contratos, a pretexto de metragem mínima, se o imóvel destinar-se à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes, consoante dispõe o art. 4º, II, da Lei nº 6.766/79.

Art. 649 - É facultado o registro de contrato de promessa de compra e venda relativas a apartamentos ou casas em construção, desde que esteja depositado no Registro Imobiliário competente o processo de Incorporação devidamente registrado.

Art. 650 - Os contratos particulares de promessa de compra e venda ou cessão de transferência dos direitos da promessa, devem ser assinados pelas partes contratantes, por 02 (duas) testemunhas devidamente identificadas, com reconhecimento das firmas dos que participaram do ato, salvo nos casos que os mesmos têm força de Escritura Pública (SFH).

Seção XIV

Dos Formais de Partilha

Art. 651 - Os formais de partilha expedidos nos autos de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento serão registrados, bem como as escrituras públicas lavradas nos termos da Lei 11.441/2007 .

Art. 652 - A partilha amigável de bens pertencentes a herdeiros maiores e capazes, e adjudicação, quando houver herdeiro único, poderá ser feita por escritura pública.

§ 1º - Homologada a partilha, ficam dispensados os respectivos formais, expedindo-se apenas a certidão da decisão judicial.

§ 2º - Cada herdeiro, apresentando o traslado da escritura pública de partilha acompanhada da certidão de homologação judicial, poderá requerer o seu Registro Imobiliário. (art. 2.015 do Código Civil)

§ 3º - A escritura pública de partilha, que será antecedida do pagamento do tributo correspondente, deverá conter os requisitos estabelecidos no art. 993, do CPC.

Art. 653 - Após o ingresso do título no Registro Imobiliário, examinado com cautela os documentos na forma do artigo seguinte, será feito o registro na Matrícula.

§ 1º - Se no formal de partilha apresentado, o imóvel for destinado a vários herdeiros, na matrícula será feito um único registro mencionando o percentual de cada herdeiro.

§ 2º - Se forem expedidos vários formais, um para cada herdeiro, relativamente ao mesmo imóvel, será realizado na matrícula 01(um) registro para cada formal apresentado.

Art. 654 - No Formal de Partilha, Arrolamento ou Adjudicação por falecimento do(s) proprietário(s) deverão constar, necessariamente, as peças indicadas no artigo 1.027, do Código de Processo Civil, além de outras exigências da Lei nº 6.015/73 - Lei dos Registros Públicos, quais sejam:

I - termo de inventariante e título de herdeiros;

II - avaliação dos bens que constituíram o quinhão de cada herdeiro;

III - pagamento do quinhão hereditário (ou partilha dos bens);

IV - quitação dos impostos:

a) quitação Municipal referente ao(s) imóvel(is);

b) quitação Dívida Ativa Estadual em nome do espólio;

c) quitação Federal (Tributos Federais) em nome do espólio.

V - sentença;

VI - petição inicial de abertura do inventário ou do arrolamento;

VII - certidão de óbito;

VIII - certidão de casamento do(a) viúvo(a) e dos herdeiros, quando for o caso, para se verificar a necessidade ou não do registro do “pacto antenupcial”;

IX - certidão do trânsito em julgado da sentença;

X - identificações corretas das pessoas beneficiadas com a transmissão do domínio; os herdeiros e os cessionários devem ser qualificados com os nomes completos, com os números dos documentos de identidade, CPF e, se casados, com indicação dos nomes dos respectivos cônjuges e com especificação dos regimes de bens adotados;

XI - os imóveis devem ser individualizados e bem caracterizados, consoante constante das transcrições, inscrições e matrículas do Registro de Imóveis (art. 293, IV, a, do Código de Processo Civil);

XII - Quando no processo do Formal de Partilha, Arrolamento ou Adjudicação o beneficiário for herdeiro cessionário, necessário fazer parte do processo a “Escritura Pública de Cessão de Direitos Hereditários”, nela sendo mencionado os dados obrigatórios para lavratura de escritura pública, bem como o pagamento do ITBI (inter-vivos).

Art. 655 - No Formal de Partilha por Separação Judicial e Divórcio, deverão constar, necessariamente, as peças indicadas abaixo:

I - Petição inicial;

II - Auto de partilha ou equivalente, podendo estar contido até na inicial;

III - Descrição individualizada dos imóveis, bem caracterizada, consoante consta das transcrições, inscrições e matrículas do Registro de Imóveis;

IV - Sentença homologatória;

V - Certidão ou carimbo onde conste o trânsito em julgado da sentença;

VI - Identificações corretas das pessoas envolvidas com a transmissão do domínio; devem ser qualificados com os nomes completos, com os números dos documentos de identidade, CPF, com indicação dos nomes dos respectivos cônjuges e com especificação dos regimes de bens adotados.

Seção XV

Das Arrematações e Adjudicações em Hasta Pública

Art. 656 - O juiz, antes de proceder à venda judicial de imóvel, verificará quanto à existência de outras penhoras, ônus, recurso ou causa pendente sobre os bens a serem arrematados (art. 686, V, do CPC), o que deverá ser verificado através de certidões expedidas pelo Registro de Imóveis competente.

§ 1º - Na carta de arrematação transcrever-se-á, na íntegra, a certidão positiva ou negativa emanada do Registro de Imóveis.

§ 2º - O Juiz somente autorizará o levantamento do produto, no caso de existir outra penhora registrada, após a certeza de que o credor concorrente tenha tido a oportunidade para se habilitar na disputa do preço, atentando às *prelações* de direito material e de direito processual.

§ 3º - Havendo mais de um credor concorrendo na disputa do preço, o Juiz, de ofício ou provocado, deverá instaurar o concurso de preferência, nos termos da lei processual (art. 711 do CPC).

§ 4º - Ultimada a alienação judicial, o Juiz da execução fará expedir a respectiva carta.

§ 5º - A carta deverá determinar expressamente o cancelamento da penhora que originou aquela execução, bem assim todas as demais que sejam contraditórias à transferência plena da propriedade.

§ 6º - O cancelamento dar-se-á em forma de averbação.

Art. 657 - Tratando-se de bem imóvel, os títulos (cartas) devem conter, necessariamente, todos os elementos exigidos pelo Código de Processo Civil, além dos requisitos de registrabilidade exigidos pela Lei de Registros Públicos:

I – Autuação;

II – Título executivo;

III – Auto de penhora;

IV – Avaliação;

V – Prova de quitação dos impostos, correspondentes ao ITBI devido à Municipalidade;

VI – Descrição do imóvel, com todas as suas características e de conformidade com a descrição contida na transcrição, inscrição ou matrícula;

VII – Identificação completa do arrematante ou adjudicante, pelo nome, estado civil, regime de casamento se antes ou após a Lei do Divórcio, nacionalidade, profissão, CPF ou CIC, Cédula de Identidade;

VIII – Se o executado for pessoa casada, é preciso que se anexe o comprovante de intimação do cônjuge.

Seção XVI

Da Usucapião

Art. 658 - Na usucapião, os requisitos da matrícula constarão no mandado judicial.

Art. 659 - O Registrador deverá examinar o título apresentado para registro, tendo as seguintes cautelas:

a) em se tratando de terreno verificar as medidas de frente e fundos, área total do terreno, lado do logradouro, distância para o cruzamento mais próximo se o terreno não for de esquina;

b) em se tratando de imóvel com edificação, além dos cuidados especificados no item “a” supra, se for mencionado no mandado a área construída do imóvel, não é necessário a exigência da apresentação da CND do INSS, por se tratar de aquisição originária;

c) da mesma forma, não será necessária apresentação das certidões fiscais assim entendidas: Dívida Ativa do Estado, Dívida Ativa da União e Quitação Municipal, por se tratar de aquisição originária.

d) Não incidirá pagamento do ITBI (inter-vivos), por se tratar de aquisição originária.

Art. 660 - Na usucapião, em qualquer hipótese deverá o Oficial de Registro proceder abertura de matrícula, por se tratar de aquisição originária.

Parágrafo único - Mesmo nos casos em que seja mencionado “registro anterior” deverá ser averbado seu bloqueio informando sobre a nova matrícula do imóvel usucapido.

Seção XVII

Da Permuta

Art. 661 - No caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, far-se-ão os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem no protocolo.

Art. 662 - Na escritura pública de permuta obrigatoriamente deverá constar as certidões de quitações exigidas por lei (Municipal, Estadual, Federal (União e Tributos Federais), CND do INSS.

Parágrafo único - Fica dispensada a apresentação da certidão de Tributos Federais e CND do INSS em nome(s) do(s) permutante(s) “pessoa jurídica”, se atender o que dispõe os Diplomas Legais vigentes.

Seção XVIII

Da Transferência de Imóveis à Sociedade

Art. 663 - Para o registro das transferências de imóveis à sociedade anônima ou por quotas de responsabilidade limitada, para a formação ou alteração do capital social, é dispensada a escritura por instrumento público.

§ 1º - A certidão do registro do comércio, desde que atendidas as exigências legais (registrais, tributárias, previdenciárias, etc.), para alienação de imóveis, é documento hábil para acesso no Álbum Imobiliário.

§ 2º - Serão registrados os atos de transferência de imóveis para a sociedade por ações decorrentes de fusão, cisão e incorporação.

Seção XIX

Da Doação entre Vivos

Art. 664 - Nos atos a título gratuito, o registro poderá ser promovido pelo transmitente, acompanhado da prova da aceitação pelo beneficiado.

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

§ 2º - Para estes efeitos, considera-se doação pura também aquela instituída com reserva de usufruto ou com imposição de cláusulas de incomunicabilidade, inalienabilidade ou impenhorabilidade.

Art. 665 - Será obrigatória a transcrição das certidões fiscais, bem como pagamento do ITCD – Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doações.

Seção XX

Da Incorporação e Transferência de Imóveis do Patrimônio Público

Art. 666 - Nos casos de incorporação e transferência de bens públicos, para a formação do patrimônio de empresa pública, far-se-á novo registro em nome da entidade destinatária das coisas incorporadas ou transferidas, com base nos dados, características e confrontações constantes no anterior registro.

Parágrafo único - Servirá como título hábil para o novo registro o instrumento válido empregado para a incorporação ou transferência, em cópia autêntica, ou exemplar do órgão oficial com a publicação dos atos.

Art. 667 - Não coincidindo as características do imóvel com as constantes no registro existente, a entidade beneficiada, favorecida com a incorporação ou transferência dos bens, promoverá a correção mediante termo aditivo ao instrumento de incorporação ou transferência, fixando, entre outros elementos, os limites ou confrontações do imóvel, sua descrição e caracterização.

Art. 668 - Para fins do registro, previsto no artigo anterior, considerar-se-á, como valor de incorporação e transmissão dos bens, o montante exarado no exemplar do órgão oficial com a publicação do instrumento de incorporação ou transferência.

Art. 669 – Os cartórios de registros de imóveis devem abster-se de efetuar os registros das frações de terrenos pertencentes à União, sem observância do disposto nos artigos 32 e 66, inciso I, da Lei nº 4.591/64.

Capítulo IX

Da Averbação

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 670 - No Registro de Imóveis, averbar-se-ão:⁶⁸

I - as convenções antenupciais, os regimes de bens diversos do legal e a alteração do regime de bens do casamento, nos registros pertinentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a um dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 1; CCB, art. 1.639, § 2º);

II - por cancelamento, a extinção dos ônus e direitos reais (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 2;)

III - os contratos de promessa de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão a que alude o Decreto-Lei nº 58/37, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência da Lei nº 6.015/73 (art. 167, II, 3);

IV - a mudança de denominação e de numeração dos prédios, a edificação, a reconstrução, a demolição, o desmembramento e o loteamento de imóveis (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 4);

⁶⁸ Lei 6.015/73, art. 167, II.

V - a alteração do nome por casamento, separação judicial ou divórcio, ou, ainda, outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou na identificação ou qualificação das pessoas nele interessadas (Lei nº 6.015/73, arts. 167, II, 5; e 246);

VI - os atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591/64, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência da Lei nº 6.015/73 (art. 167, II, 6);

VII - as cédulas hipotecárias (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 7):

a) do Sistema Financeiro da Habitação e outros contratos (Decreto-Lei nº 70/66);

b) da Cédula de Crédito Imobiliário (Lei nº 10.931/04, arts. 18 e ss.);

VIII - a caução e a cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 8; Lei nº 9.514/97, art. 17);

IX - o restabelecimento da sociedade conjugal (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 10; Lei nº 6.515/77, art. 46);

X - as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como a constituição de fideicomisso (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 11; CCB, arts. 1.951 e ss.);

XI – as decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 12);

XII – de ofício, os nomes dos logradouros decretados pelo Poder Público (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 13);

XIII - as sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro e desde que os imóveis ou direitos reais permaneçam em condomínio, em partes iguais, entre os separados ou divorciados (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 14, acrescentado pela Lei nº 6.850/80);

XIV - a 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 inexistia outra hipoteca registrada em favor de terceiros (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 15, incluído pela Lei nº 6.941/81);

XV - o contrato de locação, para os fins de exercício do direito de preferência (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 16, incluído pela Lei nº 8.245/91);

XVI - o Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 17, incluído pela Lei nº 9.514/97);

XVII - a notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 18, incluído pela Lei nº 10.257/01);

XVIII - a extinção da concessão de uso especial para fins de moradia (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 19, incluído pela Lei nº 10.257/01);

XIX - a extinção do direito de superfície do imóvel urbano (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 20, incluído pela Lei nº 10.257/01);

XX - a cessão de crédito imobiliário (Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 21, incluído pela Lei nº 10.931/04);

XXI - a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias (Lei nº 4.591/64, art. 31-B, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04);

XXII - as sub-rogações e outras ocorrências que alterarem o registro (Lei nº 6.015/73, art. 246);

XXIII - a indisponibilidade de bens decretada judicialmente (Lei nº 6.015/73, art. 247; CPC, art. 799);

XXIV - a indisponibilidade de bens dos administradores, gerentes e conselheiros fiscais das sociedades sujeitas ao regime de liquidação extrajudicial (Lei nº 6.015/73, art. 247; Decreto-Lei nº 685/69);

XXV - os protestos, notificações e interpelações normatizadas nos arts. 867 e ss. do CPC, mediante ordem judicial;

XXVI - as sentenças definitivas de interdição;

XXVII - a alteração do nome das pessoas jurídicas e a transformação do tipo societário;

XXVIII - a incorporação total de uma empresa por outra (Lei nº 6.404/76, art. 234; Lei nº 8.934/94, arts. 53 e 64);

XXIX - os termos de acordo entre proprietário de terras e o IBAMA, a teor dos preceitos contidos no Código Florestal e legislação complementar; (Lei nº 4.771/65, art. 16, a);

XXX - a existência de floresta plantada;

XXXI - a substituição de mutuário, nos contratos de compra e venda celebrados segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação, com ocorrência, ou não, de novação, quando o adquirente assume a dívida e a garantia hipotecária do mutuário anterior;

XXXII - os documentos de ajuste preliminar ou a carta-proposta prevista no § 4º, do art. 35, da Lei nº 4.591/64, na hipótese ali contemplada, e para constituição de direito real oponível a terceiros;

XXXIII - o Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário (Lei nº 9.514/97);

XXXIV - a consolidação da propriedade do imóvel em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão e, se for o caso, também do laudêmio (Lei nº 9.514/97, art. 26, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04);

XXXV - as retificações processadas nos termos previstos nos arts. 212 e ss. da Lei nº 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931/04;

XXXVI - o arrolamento de bens previsto na Lei nº 9.532/97;

XXXVII - o bloqueio de matrícula determinado judicialmente (Lei nº 6.015/73, art. 214, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04);

XXXVIII - o termo de caução real;

XXXIX - o contrato de convivência, que poderá ser elaborado por instrumento particular;⁶⁹

XL - a prenotação dos títulos que ingressam para registro;

XLI - a opção de compra e venda, sem prejuízo do registro para terceiros

XLII - a certidão comprobatória do ajuizamento da execução, nos termos do art. 615-A do CPC;

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

Art. 671 – Averbar-se-ão, ainda, na matrícula ou no registro, para o simples efeito de dar conhecimento aos interessados requerentes de certidão:

I – os atos de tombamento definitivo de imóveis, promovidos pelo Poder Público, a pedido do interessado, instruído com certidão expedida pela autoridade competente ou com cópia da publicação do ato oficial correspondente;⁷⁰

II – os decretos que declararem imóveis como sendo de utilidade ou necessidade pública, para fins de desapropriação, a requerimento do órgão expropriante ou do expropriado, instruído com exemplar do decreto ou de sua publicação, em via autêntica;⁷¹

III – os contratos de comodato, satisfeitas as condições gerais de conteúdo e forma.⁷²

⁶⁹ Constituição Federal, art. 226, § 3º, regulamentado pela Lei nº 9.278/96.

⁷⁰ Decreto-Lei nº 25/37, art. 13.

⁷¹ Decreto-Lei nº 3.365/41; Lei nº 4.132/62; e Constituição Federal, arts. 5º, XXIV, 22, II, e 182, § 3º.

⁷² Código Civil, arts. 579 e ss..

Art. 672 - Os contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessões de lotes cujo loteamento tenha sido formalizado sob a égide do regulamento anterior à Lei 6.015/73, continuarão sendo averbados no Livro 8. Quando neste livro não houver mais espaço para o transporte dos lançamentos, os transportes serão feitos para o Livro 2, mas os contratos de promessa continuarão sendo averbados, só podendo ser registrados quando o loteamento se formalizar na vigência da Lei 6.015/73.

Art. 673 - As averbações expressas no inciso V, do art. 670, desta Consolidação de Normas, far-se-ão a requerimento dos interessados, com firmas reconhecidas, instruído com documento comprobatório pertinente, emitido pela autoridade competente.

Art. 674 - Nas averbações definidas no inciso XXXI, do art. 670, desta Consolidação de Normas, não se exigirá o cancelamento da primeira hipoteca, como se extinta fosse, e o registro de outra, salvo se constar, expressamente, no título, disposição impositiva.

Parágrafo único - Essa averbação dependerá do prévio registro do contrato de compra e venda originário.

Art. 675 - O documento hábil para averbar-se:

I - a alteração do nome é a Certidão do Registro Civil;

II - o casamento, separação, divórcio ou óbito de brasileiros em países estrangeiros é a Certidão de Registro Civil, indicada no § 1º, do art. 32, da Lei nº 6.015/73.

Art. 676 – Terá legitimidade para requerer a averbação qualquer pessoa (incumbindo-lhe as despesas respectivas)⁷³ que tenha algum interesse jurídico no lançamento das mutações subjetivas e objetivas dos registros imobiliários.

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

⁷³ Lei nº 6.015/73, art. 217.

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

§ 3º - Nas averbações *ex officio* referentes ao encerramento de matrícula, tendo em vista que o imóvel em sua totalidade passou a pertencer a outra circunscrição imobiliária, o Oficial Registrador ficará isento de recolher os valores correspondentes ao FERMOJU, pois não recebeu emolumentos referentes ao ato praticado.

Art. 677 - Averbar-se-á, sem ônus, retificação de numeração de imóvel e de nomenclatura do logradouro, com base em comunicação do órgão administrativo competente.

Art. 678 - Por ocasião da transmissão da propriedade ou direito real, as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade ou impenhorabilidade serão objeto de uma só averbação, no caso em que mais de um gravame for imposto.

Art. 679 - A averbação da emancipação dependerá de prova de haver sido anotada no Registro Civil das Pessoas Naturais.

Seção II

Das Convenções Antenupciais e dos Regimes de Bens

Art. 680 - A escritura pública é condição necessária e imprescindível para a formalização do pacto ou convenção antenupcial, e, no ato de seu registro, é obrigatória a apresentação da certidão de casamento, cuja efetiva celebração condiciona a eficácia do contrato (Livro 3-Aux.).⁷⁴

Art. 681 – Far-se-á a averbação à margem de todos os registros e nas matrículas em que figurarem os contraentes, com remissão ao e sem prejuízo do registro referido no art. 167, I, 12, da Lei 6.015/73.

⁷⁴ Código Civil, art. 1.653.

Art. 682 - O registro será feito no Livro 3 – Auxiliar, tomando por base o endereço residencial de qualquer um dos nubentes.

Parágrafo único - Poderá um dos nubentes apresentar declaração de residência para o registro do pacto antenupcial, com firma reconhecida, diferente do endereço constante na escritura pública, desde que corresponda ao seu atual domicílio, que identificará o Cartório Imobiliário competente onde será registrada a escritura apresentada.

Art. 683 – A modificação do regime de bens do casamento, processada judicialmente, será averbada à margem da transcrição ou na matrícula em que estiverem registrados bens ou direitos sobre imóveis de um ou de ambos os cônjuges, mediante a apresentação de mandado ou, a requerimento do interessado, com a apresentação de certidão do Registro Civil das Pessoas Naturais da qual conste a alteração do regime de bens e a declaração de que esta se deu por ordem judicial.

Seção III

Dos Cancelamentos

Art. 684 - A averbação dos cancelamentos efetuar-se-á à margem do registro ou na matrícula onde constarem.

Parágrafo único - Tendo havido o efetivo transporte do registro, por averbação, para uma nova matrícula do mesmo ou de outro Serviço, o cancelamento será feito nessa última, servindo como título hábil, para a averbação no novo Ofício, a certidão expedida pelo Ofício originário.

Art. 685 - Cancelar-se-á a inscrição do usufruto no Registro de Imóveis, em face da sua extinção, nos termos do art. 1.410 do Código Civil.

Art. 686 - Cancelar-se-á a inscrição do fideicomisso no Registro de Imóveis em face da sua extinção pela morte do fideicomissário ocorrida antes do fiduciário, ou antes de realizar-se a condição resolutória do direito deste último, caso em que a propriedade consolida-se no fiduciário.⁷⁵

⁷⁵ Código Civil, art. 1.958.

Art. 687 - O cancelamento efetivar-se-á mediante averbação, declarando-se o motivo determinante e o título gerador.⁷⁶

Art. 688 - O cancelamento poderá ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos do registro.⁷⁷

Art. 689 – Far-se-á o cancelamento:⁷⁸

I – em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

II – a requerimento unânime das partes que integraram o ato registrado, se capazes, com firmas reconhecidas;

III – a requerimento do interessado, instruído com documento hábil.

Art. 690 – O cancelamento de hipoteca poderá efetivar-se:⁷⁹

I – à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;

II – em razão do devido procedimento administrativo ou contencioso, evidenciada a intimação do credor;⁸⁰

III – na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias.

Art. 691 – O registro não cancelado produzirá todos os seus efeitos legais, ainda que, por qualquer modo, se prove estar o título desconstituído, anulado, extinto ou rescindido.⁸¹

⁷⁶Lei 6.015/73, art. 248.

⁷⁷Lei 6.015/73, art. 249.

⁷⁸Lei 6.015/73, art. 250.

⁷⁹Lei 6.015/73, art. 251.

⁸⁰Código de Processo Civil, art. 698.

⁸¹ Lei 6.015/73, art. 252.

Art. 692 – Ao terceiro prejudicado será lícito, em Juízo, fazer prova da extinção dos ônus reais e promover o cancelamento do registro.⁸²

Art. 693 – Se, cancelado o registro, subsistirem o título e os direitos dele decorrentes, o credor poderá promover outro registro, mas este apenas produzirá efeitos a partir da nova data do registro.⁸³

Art. 694 - Além dos casos previstos em lei, o registro de incorporação ou de loteamento só poderá ser cancelado em face de requerimento do incorporador ou loteador, enquanto nenhuma unidade for objeto de transação averbada, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou cessionários.⁸⁴

§ 1º - O registro do loteamento poderá, ainda, ser alterado ou cancelado parcialmente, desde que haja acordo expresso entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como aprovação da Prefeitura Municipal, quando for o caso.⁸⁵

§ 2º - O Oficial somente procederá ao cancelamento do registro do loteamento, mediante a comprovação da “desafetação”, realizada pelo Município, das áreas destinadas a espaços livres de uso comum, vias e praças, edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 695 - O cancelamento do registro de servidão, quando o prédio dominante estiver hipotecado, só se fará com a aquiescência do credor, expressamente manifestada.⁸⁶

Art. 696 – No caso de duplicidade de matrícula o cancelamento recairá sobre o título posteriormente descerrado, prevalecendo a matrícula mais antiga.

Seção IV

⁸² Lei 6.015/73, art. 253.

⁸³ Lei 6.015/73, art. 254.

⁸⁴ Lei 4.591/64, art. 34, § 5º, e Lei 6.015/73, art. 255.

⁸⁵ Lei 6.766/79, art. 28, com as alterações da Lei 9.785/99.

⁸⁶ Lei 6.015/73, art. 256.

Do Desdobramento de Imóveis

Art. 697 - Nas hipóteses de desdobramento de imóveis urbanos e rurais, os Oficiais deverão adotar cautelas na verificação da área, medidas, características e confrontações dos imóveis resultantes, a fim de evitar que se façam retificações sem o devido procedimento legal.

Seção V

Da Edificação, Reconstrução, Demolição, Reforma ou Ampliação de Prédio

Art. 698 - A averbação de obra de construção civil (construção, reconstrução, demolição, reforma ou ampliação de prédios ou outra benfeitoria agregada ao solo ou subsolo) será feita a requerimento do interessado, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente (ex: certidão, alvará ou outro documento oficial fornecido pela Prefeitura Municipal).

Parágrafo único - O pedido de averbação deverá ser instruído por certidão de “habite-se” ou guia do imposto predial, consignando-se, nesta segunda hipótese, que a averbação é feita sem a comprovação do “habite-se”.

Art. 699 - Para a averbação de construção em imóvel situado na zona rural, não se exigirá carta de habitação ou certidão de construção, devendo-se procedê-la à vista de expressa declaração do proprietário de que, no imóvel matriculado ou transcrito, se realizou a edificação.

Art. 700 - A CND do INSS é documento obrigatório para a averbação de obra de construção civil, tanto para prédios situados na zona urbana, como na zona rural, salvo as exceções legais, como, por exemplo, no caso de construção residencial unifamiliar, destinada ao uso próprio, de tipo econômico, executada sem mão-de-obra assalariada, observada as exigências do regulamento próprio⁸⁷.

Parágrafo único. Os oficiais de registro de imóveis do Estado do Ceará devem abster-se de exigir prova de quitação de tributos federais para fins de averbação de construções, conforme disposto no § 1º, do art. 1º, do Provimento 04/2003 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará.

⁸⁷ Lei 8.212/91, art. 47, II.

Seção VI

Da Averbação de Quitação de Preço

Art. 701 - Para a averbação de quitação de preço, acompanhará o requerimento a declaração expressa do credor, com firma reconhecida, ou os títulos emitidos devidamente quitados, a provarem, inequivocamente, sua vinculação ao contrato ou ao ato gerador ou à obrigação.

Seção VII

Das Sentenças de Separação Judicial, Divórcio, Nulidade ou Anulação de Casamento

Art. 702 - A averbação prevista no art. 167, inciso II, item 14, da Lei nº. 6.015/73, somente proceder-se-á se os imóveis ou direitos reais permanecerem em condomínio, em partes iguais entre os separados ou divorciados. Caso contrário, o ato a ser praticado será de registro.

Seção VIII

Da Alteração do Nome e da Transformação das Sociedades

Art. 703 - Para averbação da alteração do nome e da transformação das sociedades, o documento hábil é:

I - cuidando-se de sociedades empresárias, a certidão emitida pela Junta Comercial ou exemplar da publicação no Diário Oficial;

II - em relação aos demais tipos societários, a certidão do Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

Seção IX

Das Sentenças ou Acórdãos de Interdição

Art. 704 - A averbação das sentenças ou acórdãos de interdição far-se-á em razão de comunicação do Juízo, por carta de ordem, mandado, certidão ou ofício, instruído com cópia do ato jurisdicional, conferida pelo Escrivão, ressalvado o disposto no art. 365, inciso IV, do CPC.

Seção X

Dos Contratos de Compra e Venda com Substituição de Mutuário

Art. 705 - A substituição de mutuário, nos contratos de compra e venda celebrados segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação, com ocorrência ou não de novação, quando o adquirente assume a dívida e a garantia hipotecária do mutuário anterior, será averbada sem que se exija o cancelamento da primeira hipoteca, vedado cancelar essa, como se extinta fosse, e o registro de outra, salvo se constar, expressamente, no título, disposição impositiva.

Seção XI

Do Tombamento de Imóveis

Art. 706 - A averbação de tombamento de imóvel far-se-á a pedido do interessado, instruído com certidão expedida pela autoridade competente ou com cópia da publicação do ato oficial correspondente.

Seção XII

Dos Decretos de Desapropriação

Art. 707 - A averbação dos decretos que declararem imóveis como sendo de utilidade ou necessidade pública, para fins de desapropriação, será feita a requerimento do órgão expropriante ou do expropriado, instruído com exemplar do decreto ou de sua publicação, em via autêntica.

Seção XIII

Da Alienação de Imóveis Hipotecados

Art. 708 - Não se averbarão cláusulas contratuais relativas à inalienabilidade de imóvel constantes em contratos de hipoteca, mesmo nos instrumentos firmados perante agente do Sistema Financeiro da Habitação.

Parágrafo único – Tais cláusulas não serão consignadas em certidões expedidas pelo Ofício, excetuando-se o fornecimento, a pedido da parte, de cópia integral da via do contrato arquivada na serventia predial.

Seção XIV

Da Averbação de Floresta Plantada

Art. 709 - A averbação da existência de floresta plantada ocorrerá, a requerimento do proprietário, com apresentação de laudo técnico assinado por engenheiro florestal ou agrônomo, inscrito no CREA, acompanhado da respectiva planta planimétrica de localização no imóvel, excetuando-se os casos de reserva legal, previstos no Código Florestal (Lei nº. 4.771/65).

Art. 710 - Quando se tratar de imóvel pertencente a empresa cuja atividade estatutária compreenda o cultivo intensivo de florestas, a averbação poderá ser feita com dispensa da planta de localização e desde que o requerente, ou o laudo técnico, informe que o florestamento ocupará a totalidade da área cultivável.

Seção XV

Dos Contratos de Locação

Art. 711 - Poderão ser averbados os contratos de locação sem cláusula de vigência, para possibilitar ao inquilino o exercício do direito de preferência, assegurado no art. 27 da Lei nº. 8.245/91.

§ 1º - O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal se igual ou superior a 10 (dez) anos.⁸⁸

§ 2º - A averbação será feita mediante a apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, com firmas reconhecidas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o do locador.⁸⁹

⁸⁸Lei nº 8.245/91, arts 3º.

⁸⁹ Lei nº 6.015, art. 169, III e Lei nº 8.245/91, art. 33, parágrafo único.

§ 3º - Na averbação, constará a ressalva de haver sido feita unicamente para os fins do art. 27 e seguintes, da Lei nº. 8.245/91.

Capítulo X

Da Fiscalização

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 712 – É dever dos Oficiais de Registro manter-se atualizado em relação aos ditames legais ou de regulamentos, verificando e observando suas edições, alterações ou revogações, de modo que sejam aplicadas sempre as normas em vigor.

§ 1º - A aplicação de novas normas legais ou regulamentares independe de prévia revisão dos termos da presente Consolidação Normativa.

§ 2º - A observação de regularidade do ato notarial não está restrita ao notário, sendo também inerente ao registrador, que deverá exercer fiscalização sobre o cumprimento das disposições contidas na Lei nº. 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240/86.

Art. 713 - Verificando o Oficial a existência de ordens judiciais conflitantes ou inconciliáveis relativas ao mesmo imóvel, incumbe-lhe recusar a alteração do registro, comunicando suas razões aos respectivos juízos e à Corregedoria Geral da Justiça.

Seção II

Do Imposto de Transmissão

Art. 714 - Cumpre aos Oficiais de Registro analisar a forma do título apresentado e a documentação que o instrui, além de fiscalizar o pagamento dos impostos e contribuições sociais, entre outros tributos, devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.⁹⁰

⁹⁰ Lei 6.015/73, art. 289.

Parágrafo único - A inobservância a este artigo sujeita o registrador à responsabilidade solidária pelo encargo, sem prejuízo da responsabilidade administrativa e penal.

Art. 715 - Para a efetivação do registro de cartas de sentença, cartas de adjudicação, arrematação, mandados e formais de partilha (títulos judiciais), é descabida e desnecessária a exigência de prova de quitação de débitos fiscais para com a Fazenda Pública, tratando-se de ônus que se transmite, por força da lei, aos adquirentes, sendo inaplicável a regra do art. 289, da Lei 6.015/73, que impõe aos Oficiais somente a fiscalização do pagamento do imposto de transmissão.

Art. 716 - As inexigibilidades tributárias por imunidade, não-incidência e isenção ficarão condicionadas ao seu reconhecimento pelo órgão arrecadador competente.

Parágrafo único - Nos casos em que a sentença judicial tiver procedido à análise da inexigibilidade tributária, como, exemplificativamente, nos processos de inventário, arrolamento e usucapião, o registro do mandado ou do formal de partilha expedidos nestes feitos não depende da manifestação da autoridade tributária.

Art. 717 - A prova do recolhimento do imposto de transmissão, decorrente de ato formalizado em escritura pública ou equivalente, consistirá na certificação, feita pelo notário, no próprio instrumento, de que o imposto foi pago ou exonerado.

Art. 718 - Os instrumentos particulares, com caráter de escritura pública, ou autorizados por lei como hábeis a formalizar transmissões de imóveis, deverão ser apresentados ao registro acompanhados da guia de pagamento ou de exoneração do imposto de transmissão, visto que o seu pagamento é pressuposto do ato de registro e não consequência.

Parágrafo único - Incumbirá aos Oficiais a fiscalização do atendimento das obrigações tributárias em contratos ajustados ou com interveniência da Caixa Econômica Federal e dos agentes do Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 719 - O título, ao dar entrada no Registro de Imóveis, deve estar revestido e instruído de todos os documentos e requisitos para sua admissibilidade no fôlio real.

§ 1º - Havendo dúvida sobre o recolhimento do tributo, o Oficial diligenciará, a fim de obter segurança quanto à sua procedência, ou, se for o caso, submeterá a questão à apreciação do Juiz Diretor do Foro, nas comarcas do interior, ou ao Juiz dos Registros Públicos, na Capital.

§ 2º - A evasão de receita destinada aos cofres públicos, tipificada por ação ou omissão do Oficial Registrador na fiscalização do recolhimento dos tributos, poderá acarretar a sua responsabilização civil, criminal e administrativa.

Art. 720 - A adjudicação, por credor hipotecário, ou a eventual arrematação, por terceiros, de imóvel hipotecado através do Sistema Financeiro da Habitação, não goza da redução da alíquota do ITBI, salvo disposição expressa na legislação municipal.

Seção III

Do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR

Art. 721 - O Oficial observará as normas legais relativas à necessidade de apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - para os títulos submetidos a registro.

Art. 722 - Sem a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - emitido pelo INCRA, com a comprovação da quitação da taxa de serviços cadastrais, não poderão os proprietários de imóveis rurais, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda o imóvel, sendo, ainda, o CCIR indispensável para homologação de partilha amigável ou judicial (sucessão *causa mortis*) de acordo com os parágrafos 1º e 2º do artigo 22 da Lei 4.947, de 6 de abril de 1966, modificado pelo artigo 1º da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.

§ 1º - Os dados constantes do CCIR são exclusivamente cadastrais, não legitimando direito de domínio ou posse, conforme preceitua o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

§ 2º - Em caso de sucessão *causa mortis*, o Oficial verificará se a partilha, amigável ou judicial, foi homologada sem a apresentação do CCIR, e comunicará ao Juízo competente.

Art. 723 - Na impossibilidade de apresentação do CCIR, tal documento poderá ser substituído pela prova do encaminhamento do cadastramento ou recadastramento junto ao órgão competente, acompanhado, na segunda hipótese, do certificado de cadastro anteriormente emitido.

Parágrafo único - Não obstará a realização do ato eventual divergência existente entre os certificados emitidos pelo INCRA e os documentos emitidos pela Receita Federal para comprovação do pagamento do ITR.

Seção IV

Da Certidão Negativa do IBAMA

Art. 724 - Não serão registrados ou averbados os atos de transmissão *inter vivos* ou *causa mortis*, ou de constituição de ônus reais, sobre imóveis situados na zona rural, sem a apresentação de certidão negativa de dívidas referentes a multas previstas no Código Florestal e na legislação em vigor.⁹¹

Parágrafo único - Estão dispensados da exigência de exibição de certidão negativa de dívida, expedida pelo IBAMA, os atos registrais relativos à concessão de crédito rural e às respectivas constituições de garantias.⁹²

Seção V

Da Dispensa de Certidões na Concessão de Crédito Rural e da Prova de Quitação do ITR

Art. 725 - Ressalvado o disposto no artigo seguinte, a concessão do crédito rural em todas as suas modalidades, bem como a constituição das suas garantias, pelas instituições de crédito, públicas e privadas, independerá da exibição de comprovante de cumprimento de obrigações fiscais ou da previdência social, ou declaração de bens ou certidão negativa de multas por desrespeito ao Código Florestal.⁹³

⁹¹ Lei 4.771/65, art. 37.

⁹² Lei 4.829/65, art. 37.

⁹³ Lei 4.829/65, art. 37.

Art. 726 - A concessão de incentivos fiscais e de crédito rural, em todas as suas modalidades, bem como a constituição das respectivas contrapartidas ou garantias, ficam condicionadas à comprovação do recolhimento do ITR, relativo ao imóvel rural, correspondente aos últimos 05 (cinco) exercícios, ressalvados os casos em que a exigibilidade do imposto esteja suspensa, ou em curso de cobrança executiva em que tenha sido efetivada a penhora.

Parágrafo único - É dispensada a comprovação de regularidade do recolhimento do imposto relativo ao imóvel rural, para efeito de concessão de financiamento ao amparo do Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar – PRONAF.⁹⁴

Art. 727 - É obrigatória a comprovação do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, referente aos 05 (cinco) últimos exercícios, antes da prática de quaisquer dos atos previstos nos artigos 167 e 168 da Lei nº. 6.015/73.⁹⁵

Art. 728 - A prova de pagamento do ITR, para os efeitos do disposto no artigo anterior, poderá ser feita mediante a apresentação das guias de DARF, em via original ou por cópia autenticada, relativas ao recolhimento do imposto relativo aos últimos 05 (cinco) anos.

Art. 729 - A prova da regularidade fiscal do imóvel rural também poderá ser obtida através de Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural ou de Certidão Positiva de Débitos de Imóvel Rural, com Efeitos de Negativa, expedidas pela Secretaria da Receita Federal - SRF.

§ 1º - O prazo de validade da certidão de que trata este artigo é de 06 (seis) meses, contados da data de sua emissão.

§ 2º - As certidões comprobatórias de regularidade fiscal de imóvel rural, emitidas pela SRF, somente produzirão efeitos mediante confirmação de autenticidade no endereço eletrônico correspondente.

⁹⁴ Lei nº 9.393/96, art. 20 e parágrafo único.

⁹⁵ Lei nº 9.393/96, art. 21.

Art. 730 - São solidariamente responsáveis pelo imposto e pelos acréscimos legais, nos termos do art. 134 da Lei nº. 5.172/66, os Oficiais que descumprirem o disposto nesta seção, sem prejuízo de outras sanções legais.⁹⁶

Seção VI

Da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Art. 731 - A Anotação de Responsabilidade Técnica - ART - será exigida sempre que haja tarefas executadas pelos profissionais habilitados (engenheiros, arquitetos, agrônomos e demais profissionais da área), para os trabalhos incluídos em expedientes específicos do Registro Imobiliário.

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

§ 2º - Na ART deverá constar o reconhecimento da firma do interessado e do profissional contratado.

Seção VII

Das Certidões do INSS

Art. 732 - É obrigatória a apresentação da Certidão Negativa de Débito - CND - expedida pelo INSS e requerida por empresa, tal como definida na legislação previdenciária, na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo, incorporado ao ativo permanente da empresa.⁹⁷

§ 1º - A prova de inexistência de débito, quando exigível ao incorporador, independe da apresentada no Registro de Imóveis, por ocasião da inscrição do memorial de incorporação.⁹⁸

⁹⁶ Lei nº 9.393/96, art. 21, parágrafo único.

⁹⁷ Lei nº 8.212/91, art. 47, inciso I, alínea b.

⁹⁸ Lei nº 8.212/91, art. 47, § 2º.

§ 2º - Fica dispensada a transcrição, em instrumento público ou particular, do inteiro teor do documento comprobatório de inexistência de débito, bastando a referência ao seu número de série e data da emissão, bem como a guarda do documento comprobatório à disposição dos órgãos competentes.⁹⁹

§ 3º - O documento comprobatório de inexistência de débito poderá ser apresentado por cópia autenticada, dispensada a indicação de sua finalidade.¹⁰⁰

§ 4º - O prazo de validade da Certidão Negativa de Débito - CND - é de 60 (sessenta) dias, contados da sua emissão, podendo ser ampliado por regulamento para até 180 (cento e oitenta) dias.¹⁰¹

§ 5º - Para os fins deste artigo, terá o mesmo efeito da Certidão Negativa de Débito a Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa.

Art. 733 - É também exigida a CND, do proprietário, pessoa física ou jurídica, de obra de construção civil, quando de sua averbação no Registro de Imóveis, salvo as exceções legais.¹⁰²

Art. 734 - Independe de prova de inexistência de débito para com o INSS.¹⁰³

I - a escritura, ato ou contrato que constitua retificação, ratificação ou efetivação de outro anterior para o qual já foi feita a prova;

II - a constituição de garantia para a concessão de crédito rural, em qualquer de suas modalidades, por instituição de crédito pública ou privada, desde que o contribuinte referido no art. 25 da Lei nº. 8.212/91 não seja responsável direto pelo recolhimento de contribuições sobre a sua produção para a Seguridade Social;

⁹⁹ Lei nº 8.212/91, art. 47, § 3º.

¹⁰⁰ Lei nº 8.212/91, art. 47, § 4º.

¹⁰¹ Lei nº 8.212/91, art. 47, § 5º.

¹⁰² Lei nº 8.212/91, art. 47, II.

¹⁰³ Decreto nº 3.048/99, art. 257, § 8º; Lei nº 8.212/91, art. 47, § 6º.

III - a averbação prevista no artigo anterior, relativa a imóvel cuja construção tenha sido concluída antes de 22 de novembro de 1966;

IV - a averbação de obra de construção civil residencial que seja, cumulativamente, unifamiliar, destinada a uso próprio, do tipo econômica, executada sem mão-de-obra remunerada e de área total não superior a 70m², cujo proprietário ou dono da obra seja pessoa física, por ele declarado expressamente;¹⁰⁴

V - é dispensada da apresentação da CND, na transação imobiliária (alienação ou constituição de ônus real) e no posterior registro, a empresa vendedora ou pessoa a ela equiparada, que explore exclusivamente a atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, decorrentes de sua atividade econômica, e o imóvel, objeto da transação, esteja lançado no ativo circulante, não podendo ter constado no ativo permanente da empresa;¹⁰⁵

V - a dispensa prevista no inciso anterior será substituída por declaração, que constará no título, prestada pela pessoa jurídica alienante, sob as penas da lei, de que atende às condições supramencionadas, relativamente à atividade exercida, e que o imóvel objeto da transmissão não faz parte do seu ativo permanente.

Seção VIII

Da Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Federais da SRF

Art. 735 - Deverá ser apresentada certidão negativa de débitos para com a Receita Federal, relativamente às contribuições incidentes sobre o faturamento e o lucro, destinadas à seguridade social, quando da alienação ou constituição de ônus reais, versando sobre imóveis integrantes do ativo permanente da empresa, tal como definida pela legislação previdenciária.

¹⁰⁴ Decreto nº 3.048/99, art. 278; Lei nº 8.212/91, art. 30, VIII.

¹⁰⁵ Decreto nº 3.048/99, art. 257, § 8º, IV.

Parágrafo único - Os Oficiais de Registro de Imóveis no âmbito do Estado do Ceará devem abster-se de exigir prova de quitação de tributos federais para fins de averbação de construções, conforme disposto no § 1º, do art. 1º, do Provimento 04/2003 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará.

Art. 736 - É inexigível a apresentação da referida certidão negativa, na transação imobiliária (alienação ou constituição de ônus reais) e no posterior registro de bem imóvel, não integrante do ativo permanente de empresa que exerce a atividade de compra e venda de imóvel, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou de construção de prédios destinados à venda.¹⁰⁶

Parágrafo único - A certidão a que se refere este artigo será substituída por declaração, que constará no título e que será resumidamente referida no Registro Imobiliário, prestada pela pessoa jurídica alienante, sob as penas da lei, de que atende às condições mencionadas no caput, relativamente à atividade exercida, e que o imóvel objeto da transmissão não faz parte do seu ativo permanente.¹⁰⁷

Art. 737 - Os Oficiais de Registro de Imóveis estão obrigados a comunicar a Secretaria da Receita Federal – SRF - sobre os documentos matriculados, registrados e averbados em seus Serviços, e que caracterizem aquisição ou alienação de imóveis, realizadas por pessoa física ou jurídica, independentemente de seu valor, através da remessa da Declaração Sobre Operações Imobiliárias - DOI - quando o documento tiver sido:¹⁰⁸

I - celebrado por instrumento particular;

II - emitido por autoridade judicial (adjudicação, herança, legado ou meação);

III - decorrente de arrematação em hasta pública;

IV - lavrado pelo Serviço de Ofício de Notas e não constar a expressão “emitida a DOI” no respectivo instrumento.

¹⁰⁶ Instrução Normativa SRF nº 85, de 21/11/97, art. 1º.

¹⁰⁷ Instrução Normativa SRF nº 85, de 21/11/97, art. 1º, parágrafo único.

¹⁰⁸ Instrução Normativa SRF nº 473, de 23/11/04, art. 2º.

Seção IX
Da Unidade de Condomínio Especial

Art. 738 - A alienação ou transferência de direitos pertinentes à aquisição de unidade de condomínio especial, criada pela Lei n.º 4.591/64, e a constituição de direitos reais sobre ela, dependerão de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio, cumprindo ao registrador exigir a apresentação dos documentos comprobatórios.¹⁰⁹

Parágrafo único - Considerar-se-á prova de quitação das obrigações condominiais a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.¹¹⁰

Capítulo X I
Da Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro
Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 739 - O Oficial observará as restrições legais relativas à aquisição de imóvel por pessoa física ou jurídica estrangeira.

Parágrafo único – O desrespeito à legislação pátria vigente importará na aplicação das penalidades cabíveis.

Art. 740 - A Lei 5.709/71 regula e limita a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira.¹¹¹

Parágrafo único - Está sujeita ao regime da Lei 5.709/71 a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.

¹⁰⁹ Lei 4.591/64, art. 4º, parágrafo único, com redação dada pela Lei 7.182/84.

¹¹⁰ Lei 7.433/85, art. 2º, § 2º.

¹¹¹ Constituição Federal, art. 190.

Art. 741 - A pessoa estrangeira, física ou jurídica, não serão alienados, concedidos ou transferidos imóveis da União situados na faixa de 100 (cem) metros ao longo da costa marítima nas zonas de que trata a letra a do art. 100, exceto se houver autorização do Presidente da República ou pelo Ministro da Fazenda.¹¹²

Parágrafo único – Fica dispensada a autorização quando se tratar de unidade autônoma de condomínios, regulados pela Lei 4.591/64, desde que o imóvel esteja situado em zona urbana, e as frações ideais pretendidas, em seu conjunto, não ultrapassem 1/3 (um terço) de sua área total.

Art. 742 - A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.¹¹³

§ 1º – Tratando-se de imóvel com área não superior a 03 (três) módulos, a aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei.¹¹⁴

§ 2º – As restrições estabelecidas neste artigo não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvada, todavia, a hipótese de o imóvel situar-se em área considerada indispensável à segurança nacional, cuja aquisição dependerá do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.¹¹⁵

Art. 743 - A aquisição de imóveis rurais, entre 03 (três) e 50 (cinquenta) módulos, dependerá de autorização do Ministério da Agricultura.

Art. 744 - Dependerá, também, de autorização do INCRA, a aquisição, por pessoa física, de mais de um imóvel com área não superior a 03 (três) módulos.

¹¹² Decreto-lei 9.760/46, art. 205.

¹¹³ Lei nº 5.709/71, art. 3º.

¹¹⁴ Lei nº 5.709/71, art. 3º, § 1º.

¹¹⁵ Constituição Federal, art. 91, § 1º, III; Lei nº 5.709/71, art. 1º, § 2º.

Art. 745 - A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não ultrapassará $\frac{1}{4}$ (um quarto) da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por Certidão do Registro de Imóveis, com base no Livro de Cadastro de Estrangeiro.¹¹⁶

§ 1º – As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) do quantificado neste artigo.

§ 2º – Excluem-se dessa restrição as compras de áreas rurais:

- a) inferiores a 3 (três) módulos;
- b) objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular, devidamente protocolado no registro competente, e cadastrados no INCRA em nome do promitente comprador, antes de 10/04/69;
- c) quando o adquirente tiver filho brasileiro, ou foi casado com pessoa brasileira, sob o regime de comunhão de bens.

Art. 746 - A aquisição de imóvel rural por estrangeiro que violar as prescrições legais será nula de pleno direito, sujeitando o oficial que, contra a lei, registrar a escritura, à responsabilidade civil, penal e administrativa.¹¹⁷

Art. 747 - Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, será da essência do ato a escritura pública, da qual constarão obrigatoriamente.¹¹⁸

- a) os dados do documento de identidade do adquirente;
- b) prova de residência no território nacional;
- c) quando for o caso, autorização do órgão competente, ou assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.

¹¹⁶Lei 5.709/71, art. 12.

¹¹⁷Lei 5.709/71, art. 15.

¹¹⁸ Lei 5.709/71, arts. 8º e 9º.

Parágrafo único – O prazo de validade da autorização é de 30 (trinta) dias dentro do qual deverá ser lavrada a escritura pública, seguindo-se a transcrição na Circunscrição Imobiliária no prazo de 15 (quinze) dias.¹¹⁹

Seção II

Da Pessoa Física Estrangeira

Art. 748 - Apenas a pessoa física estrangeira residente no Brasil poderá adquirir a propriedade, direitos reais ou a posse de imóvel rural.¹²⁰

Parágrafo único – O disposto neste artigo não se aplica às aquisições por direito sucessório, ressalvada, todavia, a hipótese de o imóvel situar-se em área considerada indispensável à segurança nacional, cuja aquisição dependerá do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.¹²¹

Art. 749 - O brasileiro ou brasileira casado, ou em união estável, com estrangeiro ou estrangeira, em regime diverso ao da completa separação de bens, submeter-se-á às mesmas restrições quanto à aquisição de imóvel rural.

Parágrafo único – Na aplicação do disposto neste artigo, será considerada a localização do imóvel rural, incidindo a ressalva prevista no parágrafo único do artigo antecedente se o imóvel situar-se em área considerada indispensável à segurança nacional.¹²²

Seção III

Da Pessoa Jurídica Estrangeira

Art. 750 - As pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior, só poderão adquirir imóveis

¹¹⁹Lei nº 5.709/71, art. 9º; Decreto nº 74.965/74, art. 10, parágrafo único.

¹²⁰Lei nº 5.709/71, art. 1º, *caput*.

¹²¹Constituição Federal, art. 91, § 1º, III; Lei nº 5.709/71, art. 1º, § 2º.

¹²²Parecer nº P-015/82 da Consultoria Geral da República; Lei nº 6.634/79; Decreto nº 85.064/80.

rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários.¹²³

Art. 751 - Cuidando-se de pessoa jurídica estrangeira, a escritura conterà a transcrição do ato que lhe concedeu autorização para a aquisição da área rural, dos documentos comprobatórios de sua constituição e da licença para seu funcionamento no Brasil, a autorização do Presidente da República, nos casos previstos no § 3º, do art. 5º, do Decreto nº. 74.965/74.¹²⁴

Art. 752 - As normas desta seção aplicam-se aos casos de fusão ou incorporação de empresas, de alteração do controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira.¹²⁵

Parágrafo único - Somente se fará a transcrição de documentos relativos aos negócios de que trata este artigo, se neles houver a reprodução das autorizações correspondentes.¹²⁶

Seção IV

Da Faixa de Fronteira

Art. 753 - Considerar-se-á área indispensável à segurança nacional a faixa interna de 150 (cento e cinquenta) quilômetros de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional, designada como Faixa de Fronteira.¹²⁷

Art. 754 - A aquisição, por pessoa estrangeira, de domínio ou posse de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional, mesmo através de sucessão legítima, dependerá do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.¹²⁸

¹²³ Lei 5.709/71, art. 5º; Decreto nº 74.965/74, art. 11.

¹²⁴ Lei 5.709/71, art. 9º, parágrafo único.

¹²⁵ Decreto nº 74.965/74, art. 20.

¹²⁶ Decreto nº 74.965/74, art. 20, parágrafo único.

¹²⁷ Constituição Federal, art. 20, § 2º; Lei 6.634/79, art. 1º.

¹²⁸ Constituição Federal, art. 91, § 1º, III.

Art. 755 - Para o registro de escritura de alienação ou de constituição de direito real, a versar ou incidir sobre imóvel rural situado na Faixa de Fronteira, sendo o outorgado pessoa jurídica, verificar-se-á se dela participa, como sócio ou acionista, pessoa física ou jurídica estrangeira.

§ 1º – A verificação far-se-á:

I – Cuidando-se de sociedade anônima, à vista de relação nominal dos acionistas, contendo a nacionalidade, o número de ações com direito a voto e a soma do capital dos participantes, devendo o resultado coincidir com o valor declarado no estatuto social da empresa.

II – Tratando-se de sociedade de outra natureza, à luz do contrato social e de suas alterações, e o identificar das quotas nas respectivas sociedades.

§ 2º – A relação prevista no inciso I, do parágrafo anterior, será firmada pelos diretores da empresa, responsáveis pela exatidão da informação, com a declaração de que foi feita de conformidade com os dados existentes no Livro de Registro de Ações da Sociedade.

§ 3º – O assentimento prévio, para os atos previstos nesta seção, dar-se-á mediante solicitação do interessado ao Conselho de Defesa Nacional.

Art. 756 - O Tabelião que lavrar escritura com infringência das prescrições legais e normativas atinentes à aquisição de imóveis rurais por pessoas estrangeiras, responderá civil, penal e administrativamente pelo ato praticado.

Seção V

Do Caso Específico dos Cidadãos Portugueses

Art. 757 - Ao cidadão português aplicam-se as mesmas normas relativas à aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira previstas neste capítulo.

Art. 758 - O cidadão português, em face de ato do poder competente, que se valer do “Estatuto da Igualdade” e vier a titular direitos civis em igualdade de condições com os brasileiros natos poderá adquirir livremente imóveis rurais, ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei.

Parágrafo único - Para isso, deverá apresentar a carteira de identidade, consignando-se o fato no título a ser registrado, além de comprovar o implemento das condições previstas em lei.

Seção VI

Das Comunicações sobre Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro

Art. 759 - Trimestralmente, os Oficiais remeterão, sob pena de perda da delegação, à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará e ao Ministério do Desenvolvimento Agrário (a/c da sede estadual do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA), relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, contendo os dados enumerados em lei ou declaração negativa da prática de tais atos.¹²⁹

§ 1º - A relação mencionada no *caput* deverá ser encaminhada no formato da planilha cuja padronização segue em anexo.

§ 2º - As informações deverão ser enviadas, via e-mail, para o endereço eletrônico vinculado à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará (terras.estrangeiros@tjce.jus.br), constando todos os dados indicados na planilha modelo, sem prejuízo de outras informações pertinentes, tais como acerca da existência de certidões, autorizações e averbações constantes da matrícula do imóvel adquirido.

¹²⁹ Lei 5.709/71, art. 11

Capítulo XII

Do Registro Torrens

Art. 760 – A atual Lei de Registros Públicos destina o Registro Torrens somente a imóvel rural.

Art. 761 – O Registro Torrens se inicia com o requerimento da parte interessada ao oficial de registro, que verificará se preenche os requisitos necessários ao despacho.

Parágrafo único - O requerimento será instruído com os documentos constantes do art. 278, da Lei nº 6.015/78.

Art. 762 – Se o oficial considerar irregular o pedido ou a documentação, poderá conceder o prazo de 30 (trinta) dias para que o interessado os regularize. Se o requerente não estiver de acordo com a exigência do oficial, este suscitará dúvida.

Art. 763 – Se o oficial considerar em termos o pedido, remetê-lo-á a juízo para ser despachado.

Art. 764 – O representante do Ministério Público poderá impugnar o registro por falta de qualquer dos requisitos da lei.

Art. 765 – Determinando o juiz a submissão do registro do imóvel aos efeitos do Registro Torrens, o título ficará inatacável, indisputável, invulnerável, e os documentos autuados ficarão arquivados em cartório.

Art. 766 – Cumpridas as formalidades legais, o oficial averbará na matrícula o julgado que determinou a submissão do imóvel aos efeitos do Registro Torrens.

Art. 767 – O registrador, a requerimento do interessado, fornecerá certidões dos atos praticados e dos documentos arquivados.

Capítulo XIII

Dos Terrenos de Marinha e Outros Imóveis da União Federal

Art. 768 - Quando se tratar de transações envolvendo imóveis de propriedade da União Federal, especialmente Terrenos de Marinha, os Oficiais de Notas e os Oficiais de Registro de Imóveis deverão se abster de lavrar escrituras ou proceder a registros de documentos sem o rigoroso cumprimento da legislação, exigindo a necessária e obrigatória autorização da Secretaria do Patrimônio da União, assim como o recolhimento do laudêmio correspondente.

Art. 769 – Os procedimentos para obtenção de certidões e fichas de cálculo de laudêmos (FL) nos casos de transferência de aforamentos e ocupações, de que trata o art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398/87, alterado pelo art. 33 da Lei nº 9.636/98 e a Portaria nº 19, de fevereiro de 2004, da Secretaria de Patrimônio da União, poderão ser obtidos no *site* da SPU (www.spu.planejamento.gov.br).

§ 1º – No mesmo *site* encontra-se o novo modelo de certidão autorizativa de transferência onerosa, permanecendo ainda em utilização as certidões na forma tradicional, nos casos de transferência não-onerosa (herança, doações, etc.).

§ 2º – Nos casos encaminhados de forma tradicional, que necessitam de emissão da CAT – quando o cidadão encaminha-se à Gerência Regional de Patrimônio da União e solicita cálculo de laudêmio via FATE ou via FCL na *Internet* – a GRPU emitirá a CAT manualmente.

Capítulo XIV

Do Loteamento e do Desmembramento

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 770 – O parcelamento do solo urbano ou rural poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições legais previstas na legislação federal (v.g. Lei nº. 6.766/79 e Lei nº. 10.257/01), estadual e municipal.

§ 1º - O loteamento do solo urbano restará caracterizado quando houver a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.¹³⁰

§ 2º - O desmembramento do solo urbano ocorrerá quando houver a divisão da propriedade em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.¹³¹

§ 3º - Realizada a divisão do bem imóvel em lotes, estes passam a constituir uma nova propriedade, não sendo mais parte daquele.

§ 4º - O parcelamento do solo urbano deverá observar as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes, devendo ser autorizado pela Prefeitura Municipal, através da aprovação do Projeto de Loteamento ou Desmembramento, salvo os casos excepcionados pelo legislador.

§ 5º - A aprovação do projeto de loteamento e desmembramento pelo Município, poderá depender do exame e anuência prévia do Estado ou de autoridade metropolitana.¹³²

§ 6º - Os loteamentos rurais são regidos pelo Decreto-Lei nº 58/37.

§ 7º - O parcelamento do solo rural, para fins urbanos, se sujeita à Lei n.º 6.766/79, dependendo o seu registro de prévia aprovação do INCRA. (Lei 6.766/79, art. 53)

Art. 771 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário, no prazo previsto no art. 18 da Lei nº. 6.766/79 (cento e oitenta dias), acompanhado dos documentos legalmente exigidos.¹³³

¹³⁰ Lei 6.766/79, art. 2º, § 1º.

¹³¹ Lei 6.766/79, art. 2º, § 2º.

¹³² Lei 6.766/79, art. 13.

¹³³ Lei 6.766/79, art. 18.

§ 1º - Observar-se-ão as seguintes normas e procedimentos na escrituração dos registros relativos aos loteamentos e desmembramentos de imóveis:

I – apresentada ao Oficial de Registro a documentação legalmente exigida, inclusive requerimento, com firma reconhecida do proprietário, ou do procurador com poderes específicos, comprovados pelo original ou cópia autenticada do instrumento, e, cumpridas todas as formalidades legais para o registro do projeto de loteamento ou desmembramento de imóvel já matriculado, inclusive a do art. 19, da Lei nº 6.766/79, lançar-se-á o registro na matrícula já existente, consignando-se a circunstância do parcelamento do solo, na conformidade da planta, que ficará arquivada no Ofício de Registro de Imóveis juntamente com os demais documentos apresentados;

II - realizado o registro do projeto de loteamento ou desmembramento devidamente aprovado, o Oficial procederá à averbação dos lotes na matrícula do imóvel loteado ou desmembrado.

III – na apresentação de títulos pertinentes à transação de lotes de loteamento ou desmembramento já registrados, o Oficial de Registro deverá abrir nova matrícula específica para o lote, em conformidade com o § 3º, do Art. 770, desta Consolidação de Normas, devendo ser indicado como proprietário o adquirente da área loteada ou desmembrada, efetuando-se, na matrícula aberta, a referência à matrícula de origem e o registro do título apresentado; e na matrícula de origem do parcelamento, a remissão à matrícula aberta, através de averbação;

IV – na hipótese de o imóvel objeto do parcelamento não se encontrar matriculado no registro geral, o proprietário deverá providenciar a abertura de matrícula em seu nome, devendo esta descrever o imóvel com todas as características e confrontações anteriores ao loteamento ou desmembramento. Na matrícula aberta, o Oficial efetuará o registro do loteamento ou desmembramento, com observância do disposto no inciso I deste artigo.

§ 2º - Na escrituração dos registros relativos ao condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, disciplinadas nos termos da Lei nº 4.591/64, e das transações pertinentes às unidades autônomas delas resultantes, observar-se-ão as normas e procedimentos do § 1º, deste artigo.

§ 3º - Quando o loteamento ou desmembramento abranger vários imóveis do mesmo proprietário, com transcrições ou matrículas distintas, deverá ser solicitado ao Oficial de Registro a sua

unificação e a abertura de nova matrícula para o imóvel que resultar dessa unificação, a fim de ser lançada, na nova matrícula aberta, o registro do parcelamento.

Art. 772 – O registro de que trata o art. 18, da Lei 6.766/79, não se aplica aos seguintes casos:

- a) às divisões *inter vivos* celebradas anteriormente à vigência da Lei 6.766/79;
- b) às divisões *inter vivos* extintivas de condomínio formalizadas anteriormente à vigência da Lei 6.766/79;
- c) às divisões feitas em processos judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração;
- d) ao desmembramento decorrente de arrematação, adjudicação, usucapião ou desapropriação, bem como qualquer desmembramento oriundo de título judicial, respeitadas as normas municipais em imóveis urbanos e legislação agrária em imóveis rurais;
- e) aos desmembramentos oriundos de alienações de partes de imóveis, desde que, no próprio título ou em requerimento que o acompanhe, o adquirente requeira a unificação da parte adquirida ao outro, contígua de sua propriedade, nos termos do art. 235, da Lei 6.015/73; não sendo necessária a observância do art. 4º, inciso II, da Lei 6.766/79, para a parte desmembrada, mas somente para o imóvel que sofrer o desmembramento, devendo este permanecer com as medidas iguais ou superiores ao ali determinado;
- f) ao desdobro do lote, assim entendido o parcelamento de um lote em dois, ou o parcelamento de lote resultante de loteamento ou de desmembramento já regularmente inscrito ou registrado, observados os limites mínimos de testada para a via pública e de área;
- g) ao desmembramento decorrente de escritura que verse sobre compromissos formalizados até a entrada em vigor da Lei 6.766/79;
- h) ao desmembramento decorrente de cessão ou de promessas de cessão integral de compromisso de compra e venda, formalizado anteriormente à vigência da Lei 6.766/79;

i) ao desmembramento em que houver, em cada lote dele resultante, construção comprovada por auto de conclusão, vistoria, “habite-se” ou alvará de construção, ou, ainda, quando houver expressa referência à edificação no aviso-recibo do imposto municipal;

j) ao desmembramento de que resultarem lotes que já venham sendo individualmente lançados para pagamento de imposto territorial;

k) ao desmembramento de terrenos situados em vias e logradouros públicos oficiais, integralmente urbanizados, desde que aprovados pela Prefeitura Municipal com declaração de se tratar de imóvel urbanizado e de dispensa de o parcelador realizar quaisquer melhoramentos públicos;

l) à subdivisão de terreno situado em zona urbanizada, mesmo que haja modificação no sistema viário oficial ou implique em abertura de rua, desde que aprovada pela Prefeitura Municipal e seja apresentado o projeto de subdivisão ao Registro de Imóveis acompanhado de declaração da Prefeitura de tratar-se de terreno integralmente urbanizado e com expressa dispensa de o parcelador realizar quaisquer melhoramentos públicos.

Parágrafo único - Para os fins do contido nas alíneas *g* e *h*, consideram-se formalizados os instrumentos que tenham sido averbados, inscritos ou registrados no Serviço de Registro de Imóveis ou registrados no Serviço de Registro de Títulos e Documentos, ou ainda, aqueles em que ao menos a firma de um dos contratantes tenha sido reconhecida ou em que tiver sido feito o recolhimento antecipado do imposto de transmissão.

Art. 773 – Exigir-se-á a apresentação de Certidão Negativa de Débito - CND - do INSS, quando da averbação da obra civil no Serviço de Registro de Imóveis, salvo no caso de construção residencial unifamiliar, destinada ao uso próprio, de tipo econômico, executada sem mão-de-obra assalariada, observadas as exigências do regulamento próprio.¹³⁴

§ 1º – Entende-se como obra civil a construção, demolição, reforma ou ampliação de edifício ou outra benfeitoria agregada ao solo ou subsolo.

¹³⁴ Lei 8.212/91, art. 47, II

§ 2º - Os Oficiais de Registro de Imóveis do Estado do Ceará devem abster-se de exigir prova de quitação de tributos federais para fins de averbação de construções, conforme disposto no § 1º, do art. 1º, do Provimento 04/2003 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará.

Art. 774 – Em situações consolidadas, poderá o Juiz de Direito autorizar ou determinar o registro acompanhado tão só dos seguintes documentos:

I – Título de propriedade do imóvel ou Justificação Judicial da Posse;

II – Certidão Negativa de ação real ou reipersecutória referente ao imóvel expedida pelo respectivo Ofício Imobiliário;

III – Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;

IV – Planta do imóvel e respectiva descrição, emitida ou aprovada pelo Município.

§ 1º - 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 situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio.

§ 2º - Na aferição da situação jurídica consolidada, valorizar-se-ão quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município.

Art. 775 – Na hipótese de regularização pelo Poder Público, do loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, conforme autorizado pelo art. 40, da Lei 6.766/79, o adquirente do lote, comprovado o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de compra e venda devidamente firmado¹³⁵

Art. 776 – Efetuado o registro nos termos do artigo anterior, os adquirentes de lotes do terreno poderão requerer o registro dos seus títulos.

¹³⁵ Lei 6.766/79, art. 41

Art. 777 – Em imóveis situados nos perímetros urbanos, assim como nos locais urbanizados, ainda que em zona rural, em cujos assentos conste estado de comunhão, mas que, na realidade, se apresentam individualizados em posição jurídica consolidada nos termos do § 1º, do art. 774, desta Consolidação de Normas, o Juiz de Direito poderá autorizar ou determinar a averbação da identificação de uma ou de cada uma das frações, observado, entre outras exigências, o seguinte:

I – anuência dos confrontantes da fração do imóvel que se quer localizar, expressa através da assinatura na planta do imóvel e no memorial descritivo, com firmas reconhecidas;

II – identificação, com precisão, do imóvel e da fração correspondente.

Art. 778 – O pedido de regularização do lote individualizado será formulado ao Juiz de Direito, o qual, se entender adequado, poderá ouvir no prazo de 10 (dez) dias o Oficial do Registro de Imóveis.

§ 1º - O Juízo competente para apreciar o pedido será o da Vara de Registros Públicos, exceto nas comarcas onde não houver Varas especializadas, sendo, nesse caso, competente o juiz a quem couber conhecer o feito.

§ 2º - O procedimento será especial de jurisdição voluntária, aplicando-se, no que couber, a Lei 6.015/73.

Art. 779 – Na hipótese de a área parcelada não corresponder à descrição constante do Registro Imobiliário, o Juiz determinará a retificação da descrição do imóvel com base na respectiva planta e no memorial descritivo apresentado.

Art. 780 – Tratando-se de parcelamento de imóveis já loteados ou desmembrados, havendo dispensa do Órgão Municipal competente, não se exigirá a respectiva licença e o comprovante do pagamento da taxa respectiva.

Art. 781 – Nos loteamentos registrados antes da Lei nº 6.766/79, em que o Órgão Municipal competente tenha aprovado o projeto, a medida de fundo do lote, omitida no título primitivo

(transcrição ou inscrição), poderá ser suprida com a apresentação da certidão expedida pelo Órgão Municipal.

Parágrafo único – A certidão apresentada deverá conter os seguintes dados:

- a) número do título primitivo;
- b) número do lote;
- c) número da quadra;
- d) data de aprovação do projeto de loteamento;
- e) a medida correspondente com a área total.

Art. 782 - O registro de loteamento ou desmembramento urbano far-se-á após o arquivamento, no Ofício, do memorial descritivo, acompanhado dos documentos previstos no art. 18 da Lei nº. 6.766/79.

Art. 783 - O registro dos projetos de loteamentos de imóveis rurais necessitará da imprescindível aprovação do INCRA e deverá atender às demais exigências previstas no Decreto-Lei nº. 58/37, seu regulamento e alterações posteriores.

Parágrafo único - Cuidando-se de áreas florestadas de loteamentos rurais e urbanos, deverão ser observadas as normas da Lei nº. 4.771/65.

Art. 784 - Os loteamentos e desmembramentos urbanos serão registrados com o arquivamento, na Serventia, dos documentos referidos no art. 18 da Lei nº. 6.766/79, e após o transcurso do prazo deferido no edital publicado (*ex vi* do art. 19 da citada Lei), para a apresentação de impugnação, pelos eventuais interessados.

Art. 785 - Possibilitar-se-á o registro, independentemente de aprovação pelo Município ou de registro prévio do respectivo projeto, dos atos que:

I - embora desatendendo às disposições da Lei nº. 6.766/79, foram celebrados por escritura pública ou instrumento particular até 20 de dezembro de 1979, mas, nesta última hipótese, será indispensável a comprovação de que o registro do instrumento no Ofício de Títulos e Documentos foi realizado até a referida data;

II - importarem no cumprimento de obrigação contraída até 20 de dezembro de 1979, ou materializarem retificações de atos lavrados originalmente até aquela data, formalizados, porém, conforme a previsão do inciso anterior;

III - celebrados em cumprimento de obrigação contraída até 20 de dezembro de 1979, e que, embora não formalizados integralmente, receberem, a requerimento do interessado, a autorização do Juiz competente;

IV - implicarem formalização de parcelamento já efetivado de fato, mediante lotação individual das partes fracionadas, feita pelo Município, para efeitos tributários, desde que não provenha de loteamento irregular;

V - importarem em fracionamento ou desdobre de partes, com quaisquer dimensões, anexadas na mesma oportunidade por fusão a imóvel contíguo, desde que o remanescente continue com dimensões iguais ou superiores às mínimas fixadas pela legislação municipal para os lotes, e não fira as normas da Lei nº. 6.766/79.

Parágrafo único - Na hipótese prevista no inciso V deste artigo, o interessado deverá apresentar prova escrita, a fim de evidenciar que a obrigação foi contraída anteriormente a 20 de dezembro de 1979.

Art. 786 - O Oficial de Registro de Imóveis, mediante requerimento do Município, poderá proceder à abertura de matrícula nova em nome deste, referente às áreas públicas ou de uso comum da população, aludidas nos arts. 11 e 22 da Lei nº. 6.766/79.

§ 1º - Uma vez aberta a matrícula, o Oficial deverá averbar, à sua margem, que se trata de área afetada em razão da instituição do loteamento ou desmembramento de solo urbano.

§ 2º - No caso de loteamento já registrado, havendo interesse da Municipalidade na obtenção da matrícula própria, deverá ser proposta a iniciativa discriminatória junto ao Ofício do Registro de Imóveis competente.

Art. 787 - É vedado o registro de títulos com alienação de fração de terrenos que caracterizem o descumprimento do art. 52, ou que desatenda o art. 53, ambos da Lei nº. 6.766/79, ou que caracterizem a vinculação de fração ideal à unidade autônoma, sem o registro do memorial de incorporação pelo Ofício competente.

Parágrafo único - Na dúvida, deve o Oficial submeter o caso à apreciação do Juiz com competência de registros públicos.

Seção II

Dos Loteamentos Clandestinos

Art. 788 - Os Oficiais de Registro de Imóveis são obrigados, sob pena de caracterizar falta disciplinar, a fiscalizar o uso de escritura de compra e venda de fração ideal, com formação de condomínio civil, como instrumento de viabilização da criação de loteamentos irregulares ou clandestinos, e de burla à lei de parcelamento do solo, o que poderá ser depreendido não só do exame do título apresentado para registro, como também pelo exame dos elementos constantes da matrícula.

§ 1º - Os Oficiais de Registro de Imóveis, para cumprir o disposto no *caput*, deverão dedicar especial atenção às sucessivas alienações de diminutas frações ideais de um determinado imóvel, muitas vezes em percentual idêntico, e nas quais os adquirentes não guardam relação de comunhão ou de identidade entre si, tais quais parentesco ou amizade.

§ 2º - Suspeitando o Oficial de Registro de Imóveis da formação de loteamento irregular/clandestino, ou de burla às normas legais que regulam o parcelamento do solo, pela via transversa da escritura de compra e venda de fração ideal, deverá comunicar o fato à Corregedoria Geral da Justiça, ao Ministério Público e à Prefeitura Municipal da Comarca, para que adotem as providências cabíveis, sendo certo que a omissão no cumprimento desta diligência sujeitará o responsável pela Serventia à apuração de responsabilidade disciplinar.

§ 3º - A comunicação prevista no parágrafo anterior deverá expor os fatos e os fundamentos que levaram o Oficial de Registro a identificar, no título apresentado para inserção no fôlio real, uma forma de loteamento irregular/clandestino, ou de burla às normas legais que regulam o parcelamento do solo, e será instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título apresentado para registro;

II - cópia do inteiro teor da matrícula;

III - cópia de eventual convenção de condomínio registrada;

IV - quaisquer outros documentos que o Oficial de Registro entender necessários para a instrução da comunicação.

§ 4º- A comunicação enviada à Corregedoria Geral da Justiça deverá observar os requisitos previstos no parágrafo anterior, acrescida da comprovação de cópia da comunicação encaminhada ao Ministério Público e à Prefeitura Municipal da Comarca.

§ 5º - Convencido o Oficial de Registro de Imóveis, de que a venda da fração ideal se faz em burla da legislação de loteamentos, deverá exigir o cumprimento dos requisitos do referido diploma legal, para a inserção do título no Registro Imobiliário e, em não sendo atendida a exigência, negará registro ao título. Nesta última hipótese, não concordando a parte com a exigência formulada pelo Oficial ou com a negativa de registro do título, poderá ser suscitada a dúvida prevista no artigo 198 da Lei nº. 6.015/73, ao Juízo de Registros Públicos competente.

Art. 789 - Os Oficiais não poderão registrar as escrituras ou instrumentos particulares envolvendo alienação de frações ideais, quando, baseados em dados objetivos, constatarem a ocorrência de fraude e infringência à lei e ao ordenamento positivo, consistente na instituição ou ampliação de loteamentos de fato.

§ 1º - Para os fins previstos no *caput*, considerar-se-á fração ideal a resultante do desdobramento do imóvel em partes não localizadas/delimitadas e declaradas como contidas na área original, e que estejam acarretando a formação de falsos condomínios em razão das alienações.

§ 2º - As frações poderão estar expressas, indistintamente, em percentuais, frações decimais ou ordinárias ou em área (metros quadrados, hectares, etc.).

§ 3º - Ao reconhecimento de configuração de loteamento clandestino ou irregular, entre outros dados objetivos a serem valorados, concorrem, isolada ou em conjunto, os da disparidade entre a área fracionada e a do todo maior, forma de pagamento do preço em prestações e critérios de rescisão contratual.

§ 4º - A restrição contida neste artigo não se aplica aos condomínios edilícios, por estes serem previstos e tutelados por legislação especial.

Art. 790 - Inconformando-se o apresentante do título levado a registro com a negativa do Oficial em registrá-lo, poderá solicitar ao Oficial que suscite dúvida ao Juízo competente.

Art. 791 - Havendo indícios suficientes ou evidências da constituição de loteamento de fato, o Oficial dará ciência ao representante do Ministério Público, encaminhando a documentação disponível.

Capítulo XV
Do Condomínio Edilício
Seção I
Das Incorporações Imobiliárias

Art. 792 – A incorporação é indispensável nos casos de edifícios a construir, vendidos através de oferta pública, para entrega futura.

Art. 793 - Para o registro de incorporação imobiliária, far-se-á necessária a apresentação dos seguintes documentos:

I - memorial e requerimento em que constem a qualificação completa do incorporador e do proprietário, solicitando o registro da incorporação imobiliária, bem como a descrição do imóvel conforme consta do Registro Imobiliário, indicando sua origem; a caracterização do prédio, descrevendo o imóvel em linhas gerais; a caracterização das unidades autônomas (descrição unitária), e a indicação das áreas de uso comum, observando-se o seguinte:

a) se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento; caso o incorporador seja apenas um deles, somente este assinará o requerimento, mas, neste caso, deverá apresentar o instrumento de mandato referido no art. 31, § 1º, c/c o art. 32, ambos da Lei nº. 4.591/64, outorgado pelo outro cônjuge. Igual exigência deverá ser observada em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores;

b) se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social (ou cópia reprográfica autenticada) devidamente registrado (Junta Comercial, Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou outro órgão competente), juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, devendo este fato estar devidamente comprovado. Pelo ato constitutivo, verificar-se-á a capacidade do(s) firmatário(s) do requerimento;

II - título de propriedade do terreno, podendo ser um título de promessa irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não podendo haver estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, e com inclusão de consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;¹³⁶

III - certidões negativas referentes ao imóvel, ao proprietário do terreno e ao incorporador:

a) federais (ex.: as de tributos federais e as relativas à Justiça do Trabalho, se pessoa jurídica ou equiparada; as da Justiça Federal, bem como as da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional);

b) estaduais (ex.: as da Fazenda Estadual e as da Justiça Comum Estadual);

c) municipais (ex.: a relativa ao imóvel e a relativa a tributos diversos);

d) CND do titular de direitos sobre o terreno e do incorporador, sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições - pessoa jurídica ou equiparada;

e) Registro de Imóveis (ex.: negativa de ônus e ações e integrantes do histórico vintenário);

f) Ofícios de Registro de Distribuição de Protesto;

¹³⁶ art. 32, alínea “a”, da Lei nº. 4.591/64.

g) Tabelionato de Protesto de Títulos (ex.: negativa de protesto de títulos);

IV - histórico vintenário dos títulos de propriedade do imóvel (abrangendo os últimos 20 anos), acompanhado de certidões integrais dos respectivos registros;

V - projeto arquitetônico de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes e assinado pelo profissional responsável, juntamente com o proprietário, contendo o seguinte:

a) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída;

b) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV do art. 53 da Lei nº. 4.591/64, descrevendo todo o edifício, inclusive a área do terreno, subsolo, térreo, estacionamentos, pavimentos, fundações, tipo de material, acabamentos, acessos, etc.;

c) avaliação do custo global da obra, atualizada até a data do arquivamento, calculada de acordo com a norma prevista no inciso III do art. 53 da Lei nº. 4.591/64, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

VI - discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

VII - minuta da futura convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações, contendo a individuação das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio;

VIII - declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o art. 39, inciso II, da Lei nº. 4.591/64;

IX - certidão de instrumento público de mandato, quando o incorporador não for o proprietário, obedecido o disposto no art. 31, § 1º, e art. 32, alínea “m”, da Lei nº. 4.591/64;

X - declaração expressa em que se fixe se o empreendimento está ou não sujeito ao prazo de carência de 180 dias;¹³⁷

XI - atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 05 (cinco) anos, comprovando que o incorporador possui idoneidade;¹³⁸

XII - declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à sua guarda, mencionando se as vagas de estacionamento, garagens ou boxes estão ou não vinculados aos apartamentos;

XIII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), relativa ao projeto de construção;

XIV - contrato-padrão (facultativo), que ficará arquivado no Ofício, conforme determina o art. 67, §§ 3º e 4º, da Lei nº. 4.591/64;

XV - declaração sobre o regime de afetação, caso haja.

§ 1º - As certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual, da Justiça do Trabalho, do Ofício de Registro de Distribuição de Protesto e do Tabelionato de Protesto de Títulos deverão ser extraídas nos domicílios do proprietário e do incorporador, bem como na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.

§ 2º - Os documentos serão apresentados em 02 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas nos documentos particulares.

§ 3º - A apresentação dos documentos far-se-á à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas.

§ 4º - Será de 90 (noventa) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento, segundo norma adotada pelo órgão expedidor, exceto as fiscais, que serão por exercício.

¹³⁷ Art. 32, *n*, da Lei nº 4.591/64.

¹³⁸ Art. 32, *o*, da Lei nº 4.591/64.

§ 5º - As certidões de feitos judiciais abrangerão 20 (vinte) anos, e as de protestos de títulos, 05 (cinco) anos.

§ 6º - Não poderá ser aceito contrato social registrado somente no Ofício de Registro de Títulos e Documentos.

§ 7º - É facultado apresentar as plantas do projeto aprovado, em cópia firmada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia de licença de construção.

Art. 794 - Somente após o registro da incorporação, feito dentro das normas previstas na legislação em vigor (v.g. Lei nº. 4.591/64 e 6.015/73), serão aceitos e examinados os pedidos de registro ou de averbação dos atos negociais do incorporador sobre unidades autônomas.

Art. 795 - Verificada sua regularidade, o requerimento da incorporação e os documentos pertinentes serão autuados em processo, com suas folhas numeradas e chanceladas, para arquivamento no Ofício.

Art. 796 - No registro da incorporação, sempre serão consignadas as certidões positivas judiciais, fiscais ou de protestos cambiais e as notificações judiciais.

Art. 797 - A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

Art. 798 - Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 (quinze) dias para apresentar, por escrito, de uma só vez, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento com o respectivo fundamento legal, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 (quinze) dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida, segundo as normas processuais aplicáveis.

Art. 799 - O Oficial que não observar os prazos previstos no artigo anterior ficará sujeito à penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos

devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos, conforme art. 32, § 8º, da Lei 4.591/64.

Art. 800 - O Oficial de Registro de Imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas “e, g, h, i, p” do art. 32, da Lei nº 4.591/64, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra.

Art. 801 - Incumbirá ao Oficial o exame de correspondência entre as medidas do terreno, constantes do registro, e as configuradas nas plantas de situação e de localização.

§ 1º - Havendo divergência, deverá ser intentada a correspondente retificação, se qualquer medida do projeto for maior do que a constante do registro ou importar em aumento de área.

§ 2º - No caso contrário, importando em diminuição de área, bastará o requerimento do proprietário ao Ofício, descrevendo o terreno titulado e o realmente existente in loco, coincidente com o do projeto.

Art. 802 - Far-se-á, obrigatoriamente, a unificação de imóveis, com a abertura de matrícula, quando mais de um imóvel for utilizado para a incorporação imobiliária.

§ 1º - Inversamente, quando a futura edificação restar assentada em parte do imóvel registrado, proceder-se-á, antes, ao respectivo desmembramento.

§ 2º - Abrir-se-ão matrículas novas, em ambos os casos, para o registro da incorporação.

Art. 803 - Em caso de desmembramento ou de unificação do imóvel, servirá como prova da aceitação pelo Município o projeto devidamente aprovado.

Art. 804 - O cancelamento do registro da incorporação far-se-á a requerimento do incorporador e, se alguma unidade tiver sido objeto de negociação registrada, ficará também condicionado à anuência dos compromissários ou cessionários.

Parágrafo único - Aplicar-se-ão essas normas nos casos de retificações ou alterações no registro de incorporação, a dependerem, ainda, da atualização dos documentos pertinentes, dentre os arrolados no art. 32 da Lei nº. 4.591/64.

Art. 805 - O registro da incorporação conterá os seguintes dados específicos:

I - nome e qualificação do incorporador, com indicação de seu título, se não for o proprietário;

II - denominação do edifício, quando houver;

III - descrição das unidades autônomas, com suas localizações, áreas reais, privativas e totais, e frações ideais;

IV - definição sobre o prazo de carência e, quando fixado, seu prazo e as condições a autorizarem o incorporador a desistir do empreendimento

V - regime de incorporação;

VI - custo global da construção e custos de cada unidade autônoma;

VII - preço das frações ideais do terreno.

Parágrafo único - Dispensar-se-á a descrição interna das unidades autônomas, no memorial, no registro e na individualização

Art. 806 - No procedimento de registro de incorporação, é facultado o desdobramento de ofício da matrícula em tantas quantas forem as unidades autônomas integrantes do empreendimento, conforme os art.831 e art. 563, parágrafo único, desta Consolidação.

§ 1º - Com o registro da incorporação imobiliária, a qualquer tempo é facultado ao incorporador requerer a abertura de tantas matrículas quantas sejam as unidades decorrentes do registro da incorporação realizada, entendida aí a descrição da futura unidade autônoma.

§ 2º - Na hipótese do § 1º, por averbação, deverá ser feita a ressalva de que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão.

§ 3º - Neste caso, serão devidos os emolumentos referentes ao registro da incorporação e às averbações procedidas.

Art. 807 – Os atos negociais, referentes, especificamente a uma futura unidade autônoma, serão registrados na matrícula de origem ou em matrícula própria da unidade, aberta com a ressalva contida no § 2º do artigo anterior.

Art. 808 - Concluída a obra com o “habite-se”, proceder-se-á à sua averbação, assim como a das eventuais alterações decorrentes da construção, na matrícula de cada unidade autônoma.

§ 1º - Neste caso, serão devidos os emolumentos da averbação por unidade autônoma.

§ 2º - Caso ainda não efetuado o desdobramento em matrículas individuais, a averbação de que trata este artigo será levada a efeito na matrícula originária (matriz).

§ 3º - Quando, na matrícula de unidade autônoma condominial, constar a inscrição fiscal de todo o terreno, e no título figurar o número de inscrição fiscal da unidade, a averbação da nova inscrição independerá de apresentação de certidão ou guia expedida pelo órgão fiscalizador, podendo ser feita com base nos dados constantes do título.

Art. 809 – A averbação da construção de edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, deverá ser requerida pelo incorporador, que responderá perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultarem da demora no cumprimento dessa obrigação, conforme disposto no art. 44, da Lei 4.591/64.

§ 1º - Na omissão do incorporador, o construtor deverá requerer a averbação, sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º - Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação da construção das edificações poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade, que deverá apresentar os documentos legalmente exigidos para tanto.

Art. 810 - Será feito o registro da instituição do condomínio edilício, nos termos definidos no Código Civil (art. 1.332), exigindo-se, também, o registro da convenção de condomínio (art. 1.333 do Código Civil).

Art. 811 - Demolido o prédio, objeto de condomínio entre unidades autônomas, averbar-se-ão, simultaneamente, a demolição e fusão das matrículas, encerrando-se as primitivas e abrindo-se outra com novo número, relativamente ao terreno.

Art. 812 - Nos documentos que fazem parte do processo de incorporação, expedidos por órgãos públicos não se exige o reconhecimento das firmas dos seus representantes legais.

Art. 813 - Todos os documentos assinados pelo incorporador e engenheiro responsável pela obra, devem estar com firma reconhecida.

Art. 814 - São várias as restrições ao direito de dispor, algumas referentes a verdadeira indisponibilidade, outras parciais, mas todas decorrentes de lei, da própria natureza de um ato jurídico ou da vontade do agente, as quais são encontradas:

a) nos bens públicos;¹³⁹

b) nas áreas comuns dos loteamentos¹⁴⁰, as quais passam a integrar o patrimônio público com o registro;¹⁴¹

c) nas áreas comuns dos condomínios regidos pelo Art. 3º, Lei 4.591/64, as quais são insuscetíveis de alienação em separado;

d) nas reservas técnicas, nas quais pode estar incluído algum imóvel;¹⁴²

¹³⁹Código Civil, art. 100.

¹⁴⁰ Dec-Lei 58, art.3º.

¹⁴¹ Lei nº 6.766/79,art.22.

¹⁴² Dec-Lei nº 73/66.

e) nos bens imóveis adquiridos com o produto de crimes, sujeitos a seqüestros;¹⁴³

f) no bem de família, cuja alienação depende de autorização dos interessados e seus representantes legais;¹⁴⁴

g) nos imóveis hipotecados às instituições financeiras, para a alienação dos quais é necessária a anuência da credora;¹⁴⁵

h) nos imóveis dados em penhor rural, para a alienação dos quais também é necessária a anuência do credor;¹⁴⁶

i) nos imóveis dados em garantia de financiamentos concedidos por meio de cédulas de crédito rural e industrial,¹⁴⁷ os quais não podem ser objeto de penhora ou seqüestro,¹⁴⁸ e cuja alienação depende de anuência do credor;¹⁴⁹

j) nos imóveis dados em garantia hipotecária em cédula de produto rural, criada pela Lei 8.929/94¹⁵⁰, os quais sofrem as mesmas restrições impostas nas leis que regulam a cédula rural e o penhor;

m) nos legados ou doados, sobre os quais os testadores ou doadores impuseram cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade.

Art. 815 - Os bens penhorados em execuções judiciais da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, ficam desde logo indisponíveis.¹⁵¹

¹⁴³ Código de Processo Penal, art.125.

¹⁴⁴ Código Civil, art.1711 e 1714/1117.

¹⁴⁵ Lei 8.004/90.

¹⁴⁶ Lei nº 492/37, art.3º e art.14º.

¹⁴⁷ Dec-Lei 167/67, art.16 .

¹⁴⁸ Dec-Lei 167/67, art. 69.

¹⁴⁹ Dec-Lei 167/67, art.59 e Dec-Lei 413/69, art.51.

¹⁵⁰ Art. 18.

¹⁵¹ Lei Federal nº 821/91, art.53.

Art. 816 - A decretação da medida cautelar fiscal produzirá, de imediato, a indisponibilidade dos bens do requerido, até o limite da satisfação da obrigação.¹⁵²

Seção II

Do Patrimônio de Afetação

Art. 817 - Optando o incorporador por submeter a incorporação ao regime da afetação, caberá ao Oficial observar as regras constantes dos arts. 31-A a 31-F da Lei nº. 4.591/64, bem como o disposto na Lei nº. 10.931/04.

Art. 818 - Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Art. 819 - A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º do art. 31-A da Lei nº. 4.591/64 deverá estar declarada no memorial de incorporação.

Art. 820 - Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Parágrafo único - A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Art. 821 - O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

¹⁵² Lei nº 8.397/92.

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36 da Lei nº. 4.591/64), ou de outras hipóteses previstas em lei;

III - liquidação deliberada pela assembleia geral, nos termos do art. 31-F, § 1º, da Lei nº. 4.591/64.

Seção III

Da Instituição, Discriminação e Especificação de Condomínio

Art. 822 - Tanto a instituição, discriminação e especificação de condomínio quanto o memorial de incorporação imobiliária serão registrados observados os requisitos do art. 32 da Lei nº 4.591/64 e legislação posterior.

Art. 823 - Quando a instituição, discriminação e especificação de condomínio não for precedida da incorporação registrada, todos os proprietários deverão requerê-la, exigindo-se-lhes:

I - o memorial descritivo com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas;

II - a carta de habitação, fornecida pela Prefeitura Municipal;

III - a CND do INSS;

IV - o projeto arquitetônico aprovado pelo Município;

V - o quadro de custos das unidades autônomas e a planilha de áreas e frações ideais, subscrita pelo engenheiro responsável pelo cálculo, e

VI - a ART, relativa à execução da obra.

§ 1º - Quando a obra tiver sido executada por empresa, deverá ser também exigida a respectiva certidão negativa de débitos para com a Receita Federal.

§ 2º - O quadro de custos e a planilha de áreas podem ser substituídos pela assinatura do profissional nos requerimentos, desde que neles constem esses dados.

Art. 824 - O Oficial de Registro não poderá interferir no mérito das cláusulas e condições estipuladas na Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, salvo nas hipóteses previstas em lei.

Art. 825 - O Oficial de Registro deverá observar se a documentação exigida nas alíneas *e, g, h, l e p* do § 9º, do art. 32, da Lei nº 4.591/64, obedece ao modelo disposto na legislação, não podendo, todavia, interferir nos aspectos técnicos de elaboração.

Art. 826- A matrícula de unidade autônoma condominial em construção ou a construir, decorrente de incorporação imobiliária, será aberta quando do primeiro registro a ela referente, nos termos do art. 176, § 1º, inciso I, da Lei nº. 6.015/73

Art. 827 - Havendo condomínio geral, previsto no art. 1.314 do Código Civil, e pretendendo os proprietários ou titulares de direito e ação sobre o imóvel, erigir edificação composta de mais de uma unidade e submetê-la ao condomínio especial ou edifício previsto no art. 1.332 do mesmo Código, deverá o Oficial exigir a apresentação de instrumento público de Extinção de Condomínio e a subsequente Instituição de Condomínio Edifício, com a atribuição de propriedade sobre as unidades autônomas, verificando-se se há incidência tributária, procedendo-se ao registro de tais atos, nos termos do artigo 167, inciso I, itens 17 e 23, da Lei nº. 6.015/73.

§ 1º - A atribuição de propriedade para cada condômino deverá ser formalizada por instrumento público ou particular, obedecidos os limites do art. 108 do Código Civil, sendo a divisão ou atribuição registrada nos termos do art. 167, inciso I, item 23, da Lei nº. 6.015/73, cabendo um registro para cada unidade, nos termos do art. 176, § 1º, inciso I, da referida lei.

§ 2º - O construtor ou construtores, optando pelas regras do art. 8º da Lei 4.591/64, ou do art. 1.332 do Código Civil, terão, obrigatoriamente, de processar a instituição do condomínio edifício e apresentar declaração em requerimento escrito, com firma reconhecida, de que não farão oferta pública das unidades, até que as mesmas obtenham, cada uma, seu respectivo “habite-se”, devidamente averbado junto ao Registro de Imóveis, ficando cientificados de que a venda,

promessa ou cessão de direitos, antes da conclusão da obra, só poderá ser feita mediante arquivamento em cartório dos documentos previstos no art. 32 da Lei nº. 4.591/64.

§ 3º - Para o registro do memorial de incorporação de empreendimento a ser construído por condôminos do terreno, aplica-se o mesmo critério de estabelecimento de propriedade das unidades, obedecida a fração de terreno de que são titulares.

Art. 828 - É defeso ao Oficial proceder a registro ou averbação de alteração, modificação, ampliação e redução de área comum em condomínio edilício, sem prévia alteração da convenção de condomínio e aprovação pelo órgão municipal competente.

§ 1º - Nesta hipótese, deverá o Oficial proceder ao registro da convenção de condomínio, averbando-se em seguida na matrícula de cada uma das unidades autônomas as modificações operadas.

§ 2º - O Oficial não poderá registrar a alteração da convenção de condomínio, se no momento que o título for apresentado para registro não for solicitada a averbação na matrícula de cada uma das unidades autônomas.

Seção IV

Do “Habite-se Parcial” e da Especificação Parcial de Condomínio

Art. 829 - Faculta-se a averbação parcial da construção com especificação parcial do condomínio, mediante apresentação de “habite-se parcial”, fornecido pelo Poder Público Municipal, bem como da CND do INSS, em hipóteses como as seguintes:

I - construção de uma ou mais casas, em empreendimento do tipo “vila de casas” ou “condomínio fechado”;

II - construção de um bloco em uma incorporação que preveja dois ou mais blocos, e

III - construção da parte térrea do edifício, constituída de uma ou mais lojas, estando em construção o restante do prédio.

Parágrafo único - A averbação parcial, em tais hipóteses, será precedida do registro da incorporação imobiliária, procedendo-se, em seguida, ao registro da instituição, discriminação e especificação de condomínio, contendo a especificação parcial das unidades prontas, na matrícula de cada unidade autônoma.

Art. 830 - Ocorrida a hipótese do artigo anterior, quando da concessão de outro “habite-se”, seja novamente parcial ou de todas as unidades restantes, nova averbação de “habite-se parcial” deverá ser promovida. Este procedimento será repetido tantas vezes quantas forem necessárias, até a conclusão da obra e especificação de todas as unidades autônomas.

Parágrafo único - Caso ainda não tenha sido efetuado o desdobramento em matrículas individuais, a averbação de que trata esse artigo será levada a efeito na matrícula originária (matriz).

Seção V

Da Convenção de Condomínio

Art. 831 - O registro da convenção de condomínio será feito no Livro 3-RA, do Registro de Imóveis, e será precedido da conferência do quorum e atendimento das regras fixadas em lei.

Parágrafo único - Após o registro da convenção, previsto no art. 178, inciso III, da Lei nº. 6.015/73, será procedida sua averbação nas matrículas das unidades autônomas.

Art. 832 - Quando do registro da convenção de condomínio, na apuração do quorum necessário à sua aprovação ou alterações, considerar-se-ão apenas os nomes dos figurantes no registro como proprietários ou promitentes-compradores ou cessionários destes, presumindo-se representante do casal qualquer um dos cônjuges signatários.

Art. 833 – A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único – Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser

registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 834 - Os condôminos que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

Parágrafo único - A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15, da Lei nº 4.591/64.

Art. 835 - Nos casos em que envolva imóvel “duplex” onde o exercício do direito dominial seja exercido por somente um dono, não havendo condomínio, não será exigido a elaboração de convenção de condomínio para fins de registro junto ao Ofício de Imóveis.

CAPÍTULO XVI

Das Retificações no Registro Imobiliário

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 836 - Na omissão ou imprecisão da matrícula, registro ou averbação, poderá o interessado requerer a retificação, pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, por meio de procedimento administrativo, previsto no art. 213 da Lei nº. 6.015/73, com a alteração promovida pela Lei nº. 10.931/04.

Parágrafo único - A opção pelo procedimento administrativo não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte interessada.

Art. 837 - O oficial retificará a matrícula, o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado, nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise à indicação de rumos, ângulos, de reflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- 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, ou mediante despacho judicial, quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem como pelos confrontantes.

Art. 838 - A retificação de ofício ocorrerá independentemente de requerimento, quando o próprio Registrador identificar o erro, ou, ainda, quando o interessado detectar o erro e apontar ao Registrador, requerendo-lhe a necessária correção.

§ 1º - As retificações de ofício, mesmo a requerimento escrito do interessado que apenas aponta o erro, dependem de reconhecimento de firma.

§ 2º - Na retificação de ofício, em face da omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título, é irrelevante a data em que as omissões ou erros foram cometidos, ressalvada a responsabilidade dos atuais titulares das serventias.

§ 3º - A retificação de erro cometido no lançamento da matrícula, registro ou averbação distingue-se do erro resultante do negócio causal que motivou o lançamento.

§ 4º - Quando houver erro no título que originou o assento registrário, primeiro deve-se buscar a retificação do título, para depois promover a retificação no assento.

Art. 839 – A retificação de dados de qualificação pessoal das partes difere da retificação de nome no registro civil das pessoas naturais, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis somente retificar o erro na transcrição do nome e estado civil do proprietário, que deverá apresentar requerimento com firma autenticada, comprovando:

a) que o nome lançado no assento não corresponde ao nome apresentado no registro civil das pessoas naturais, apresentando, para tanto, a certidão de nascimento ou casamento, se brasileiro, e do registro de estrangeiro, se for o caso;

b) que se trata do titular do domínio.

Art. 840 – O interessado poderá apresentar requerimento com firma autenticada diretamente ao registrador para solicitar a retificação de dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, como RG e CPF e a alteração da denominação do logradouro e do número do imóvel ou modificação da denominação do imóvel, urbano ou rural, comprovada por documento municipal para a informação urbana e do departamento estadual ou federal competente no caso de estradas (lei ou decreto).

Art. 841 - O Oficial de Registro poderá realizar, de ofício, a retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de reflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais ou da área do imóvel.

Parágrafo único - Não se tratando das hipóteses previstas no *caput* deste artigo, a retificação só poderá ocorrer em face de requerimento do interessado, que deverá instruir seu pedido com o documento originário do poder público competente.

Art. 842 - O pedido de retificação consensual deve ser apresentado ao Oficial de Registro de Imóveis, com a planta e memorial descritivo subscritos pelo requerente, pelo engenheiro ou por profissional credenciado, acompanhado da anuência dos confrontantes, dos eventuais ocupantes e do condomínio em geral.

§ 1º - Entendem-se como confrontantes os proprietários e eventuais ocupantes.

§ 2º - O condomínio geral, de que tratam os artigos 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos.

§ 3º - O condomínio edilício, previsto nos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo Síndico ou pela Comissão de Representantes.

§ 4º - Uma vez atendidos os requisitos de que trata o *caput* do art. 225 da Lei n.º 6.015/73, o Oficial averbará a retificação.

§ 5º - Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em 15 (quinze) dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial do 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.

§ 6º - A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante 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, com o mesmo prazo fixado no parágrafo anterior, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 7º - A anuência dos confrontantes proprietários deve ser dada diretamente na planta, com a reserva de espaço adequado para tanto, contendo a exata qualificação do subscritor e a indicação de seu imóvel, com a localização e o número da matrícula ou da transcrição.

§ 8º - É válida a Carta de Anuência em separado, onde conste a descrição, conforme o pedido de retificação, por meio de planta ou memorial descritivo.

§ 9º - O confrontante proprietário casado deverá anuir juntamente com seu cônjuge, salvo se casado sob o regime da separação total de bens, com pacto antenupcial projetado para os bens futuros.

§ 10 - Os eventuais ocupantes do imóvel confrontante também devem conferir anuência na planta ou em Carta de Anuência em separado.

§ 11 - Na hipótese de o Oficial de Registro ter dúvidas se o ocupante anuente é realmente confrontante, poderá fazer constatação no local.

§ 12 - Todas as anuências devem ter suas firmas reconhecidas.

Art. 843 - Na retificação que vise à simples inserção, sem alteração das medidas tabulares, a planta ou representação gráfica deve se limitar à configuração do imóvel retificando, indicando apenas sua localização e confrontações, com observância ao disposto no art. 225 da Lei n.º 6.015/73.

Art. 844 - Somente em cumprimento à ordem do Juízo competente, em processo próprio, o Oficial procederá a registro ou averbação de título relativo a imóvel com características divergentes daquelas constantes dos assentamentos do Registro de Imóveis.

Parágrafo único - Na hipótese prevista no *caput* deste artigo, o registro ou averbação será precedido da devida averbação de retificação na matrícula do imóvel ou à margem da transcrição, também por determinação judicial.

Seção II

Do Procedimento de Retificação

Art. 845 - Os procedimentos retificatórios deverão seguir o padrão judicial. Forma-se o processo, que deverá ser numerado a partir da autuação e identificado com o número da prenotação.

§ 1º - A peça inicial será materializada pelo requerimento escrito, ou pelo ato do registrador, quando feito de ofício.

§ 2º - O Oficial de Registro poderá, a seu critério, dispensar a autuação das retificações de ofícios, seja no caso em que o registrador identifica o erro e o corrige, seja no caso em que o interessado aponta verbalmente o erro e requer a correção.

§ 3º - Sempre que houver requerimento escrito, este deverá ser autuado, prenotado e, após concluído, arquivado.

Art. 846 – Os requerimentos deverão ser apresentados com a firma reconhecida.¹⁹⁰

Art. 847 - O Oficial formulará por escrito, de forma fundamentada, a exigência a ser satisfeita, devendo o interessado cumpri-la no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 848 - Em face da recusa ou impossibilidade do apresentante cumprir as exigências do Oficial, os efeitos da prenotação devem seguir os trâmites previstos no art. 198 da Lei nº. 6.015/73.

Art. 849 - As informações do Ofício de Registro de Imóveis devem ser juntadas ao procedimento de retificação, inclusive as segundas vias das Notas de Devolução ou Notas de Exigência, que deverão trazer o ciente do interessado, devidamente datado.

Art. 850 - A documentação necessária à propositura do procedimento de retificação deve ser apresentada no original ou por meio de cópias autenticadas.

Parágrafo único - As plantas e memoriais descritivos devem ser apresentados por meio de cópia autenticada ou simples, em número suficiente para a notificação de todos os envolvidos.

Art. 851 - O prazo para a impugnação do confrontante é de 15 (quinze) dias.

Parágrafo único – Quando figurarem como interessadas a Procuradoria Geral do Município de Fortaleza, a Procuradoria Geral do Estado do Ceará ou a Advocacia da União, computar-se-á em quádruplo e prazo de 15 (quinze) dias a que se refere o art. 213, § 2º, da Lei nº 6.015/73.¹⁵³

¹⁵³ Art. 1º, do Provimento nº. 03/2010/CGJCE.

Art. 852 - Havendo impugnação, e se as partes não lograrem êxito na composição amigável da controvérsia, o Oficial remeterá o procedimento ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que o juiz proferirá decisão extinguindo o procedimento administrativo, remetendo os interessados às vias ordinárias.

Art. 853 - Os prazos, salvo disposição legal em contrário, são computados, excluindo-se o dia do início e incluindo o do vencimento.

§ 1º - Os prazos somente começam a correr do primeiro dia útil após a ciência inequívoca da parte ou do Oficial.

§ 2º - Os prazos são contínuos, não se interrompendo nos feriados.

§ 3º - Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil, se o vencimento cair em feriado ou em dia em que:

I - for determinado o fechamento do Ofício de Registro de Imóveis;

II - o expediente cartorário tiver sido encerrado antes do horário normal.

Art. 854 - A retificação tem efeito declaratório e retroage à data da prenotação do título que deu causa ao registro.

Art. 855 - É possível a apuração dos remanescentes de áreas parcialmente alienadas pelo mesmo procedimento estabelecido para a retificação, casos em que serão considerados como confrontantes tão somente os confinantes das áreas remanescentes.

Art. 856 - É possível a alteração ou estabelecimento de divisas, entre dois ou mais confrontantes, por meio de escritura pública, independentemente de retificação, observando-se o seguinte:

I - na alteração ou estabelecimento de divisas, entre dois ou mais confrontantes, poderá haver ou não transferência de área de um para o outro;

II - havendo transmissão de área, isto é, o acréscimo para um e o decréscimo para o outro confrontante, será devido o imposto de transmissão;

III - deve-se preservar, se o imóvel for rural, a fração mínima de parcelamento; se urbano, a legislação urbanística.

Art. 857 - Independe de retificação:

I - regularização fundiária de interesse social, em zonas específicas, desde que os lotes já estejam cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 20 (vinte) anos;

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos artigos 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, da Lei nº. 6.015/73;

§ 1º - A adequação de que trata o inciso II é o georreferenciamento, criado pela Lei nº. 10.267/01, regulamentada pelo Decreto nº. 4.449/02, e por ela introduzida nos §§ 3º e 4º do art. 176, da Lei nº. 6.015/73, para efeito da identificação correta do imóvel rural, obtida por meio de memorial descritivo, elaborado por profissional habilitado.

§ 2º - A hipótese prevista no inciso II está sujeita à averbação na matrícula correspondente e será exigível sempre que ocorrer desmembramento, parcelamento ou remembramento, e, ainda, quando houver transferência da propriedade, devendo-se observar os prazos fixados no art. 10 do Decreto nº. 4.449/02, com os esclarecimentos constantes da Portaria nº. 1.032, baixada pelo INCRA em 02 de dezembro de 2002 (DOU, 09 de dezembro de 2002).

TÍTULO IX

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 858 – O presente ato normativo institui a Consolidação Normativa Notarial e Registral no âmbito do Estado do Ceará (CNNR), em substituição aos arts. 139 a 764 do Provimento 01/2007, de 19 de janeiro de 2007.

Art. 859 - Esta CNNR – Provimento n. 06/2010 - entra em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação.

Art. 860 - Revogam-se as disposições em contrário.

PUBLIQUE-SE, REGISTRE-SE, CUMPRA-SE.

Gabinete do Corregedor Geral da Justiça do Estado do Ceará, aos 03 (três) dias do mês de dezembro de 2010 (dois mil e dez).

DESEMBARGADOR JOÃO BYRON DE FIGUEIRÊDO FROTA
CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA