



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

- x) da dação em pagamento (Livro nº 2);
 - y) da transferência de imóvel em casos de integralização ou redução de capital social, cisão, fusão, incorporação ou dissolução de pessoas jurídicas (Livro nº 2);
 - z) da doação (Livro nº 2);
 - aa) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização (Livro nº 2);
 - ab) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel (Livro nº 2);
 - ac) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão (Livro nº 2);
 - ad) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia (Livro nº 2);
 - ae) da constituição do direito de superfície (Livro nº 2);
 - af) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público (Livro nº 2);
 - ag) da legitimação de posse (Livro nº 2);
 - ah) da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977/2009 (Livro nº 2);
 - ai) da transferência de domínio prevista nas leis que regulamentem a regularização fundiária (Leis Estaduais nº 7.373/1978 e nº 11.020/1993) (Livro nº 2);
 - aj) do tombamento definitivo (Livro nº 3);
 - ak) da escritura pública de arrendamento de imóvel rural por estrangeiro residente ou autorizado a funcionar no Brasil, bem como por pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua a maioria do capital social, desde que previamente registrada no Ofício de Registro de Títulos e Documentos (Provimento da Corregedoria Nacional de Justiça nº 43, de 17 de abril de 2015).
 - al) de outros atos, fatos ou títulos previstos em lei;
- II – a averbação:**
- a) das convenções antenupciais dos regimes de bens diversos do legal e suas alterações, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

- b) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;
- c) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58/1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência da Lei dos Registros Públicos;
- d) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e da unificação de imóveis, da alteração do nome por casamento, separação ou divórcio, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;
- e) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591/1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência da Lei dos Registros Públicos;
- f) das cédulas hipotecárias, das cédulas de crédito imobiliário e das respectivas cessões;
- g) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;
- h) do restabelecimento da sociedade conjugal;
- i) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
- j) das decisões, recursos e seus efeitos que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
- k) de ofício ou a requerimento, dos nomes dos logradouros decretados pelo Poder Público;
- l) da separação, divórcio, restabelecimento de sociedade conjugal, nulidade ou anulação de casamento, mesmo quando não haja partilha de bens;
- m) da rerratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros;
- n) do arquivamento de documentos comprobatórios de inexistência de débitos para com o INSS;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

- o) da indisponibilidade de bens que constituam reservas técnicas das companhias seguradoras;
- p) do tombamento provisório e definitivo de bens imóveis, declarado por ato administrativo, legislativo ou por decisão judicial;
- q) das restrições próprias dos imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, por forma diversa do tombamento, em decorrência de ato administrativo, legislativo ou decisão judicial específicos;
- r) das restrições próprias dos imóveis situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural;
- s) do contrato de locação, para fins de exercício do direito de preferência;
- t) do comodato e do arrendamento, desde que previamente registrados no Ofício de Registro de Títulos e Documentos, salvo na hipótese da alínea “aI” do inciso I deste artigo;
- u) do direito de preferência, para fins de publicidade;
- v) da caução locatícia;
- w) do termo de securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário;
- x) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;
- y) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; aa) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano;
- ab) da cessão de crédito imobiliário; ac) da reserva legal;
- ad) da servidão ambiental;
- ae) do ajuizamento de execução (inciso IX do art. 799 e art. 828 do Código de Processo Civil);
- af) do destaque de imóvel de gleba pública originária;
- ag) do auto de demarcação urbanística; ah) da extinção da legitimação de posse;
- ai) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; aj) da extinção da concessão de direito real de uso;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

- ak) da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais em nome do credor que venha a assumir tal condição, na forma do disposto no art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou no art. 347 do Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário;
- al) do título que reconhecer a união estável e de sua conversão em casamento; am) do protesto contra alienação de bens quando determinado judicialmente;
- an) da certificação de não sobreposição a outros imóveis no cadastro georreferenciado do INCRA;
- ao) do novo código do imóvel fornecido pelo INCRA, nos termos do art. 5º, parágrafo único, do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002;
- ap) da indisponibilidade de bens e direitos, comunicada, inclusive, por meio eletrônico, na hipótese do art. 185-A do Código Tributário Nacional;
- aq) das comunicações, inclusive por meio eletrônico, de atos de processos judiciais, nos termos da Lei nº 11.419, de 19 de dezembro de 2006;
- ar) da impossibilidade de negociação dos imóveis rurais concedidos a beneficiários da reforma agrária, pelo prazo de 10 (dez) anos, nos termos do art. 189 da Constituição da República;
- as) da indisponibilidade de bens decorrente de penhora em execução de dívida ativa da União, suas autarquias e fundações, nos termos do art. 53, parágrafo único, da Lei nº 8.212/1991;
- at) da indisponibilidade dos bens dos administradores das instituições financeiras, nos casos de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, nos termos do art. 36 da Lei nº 6.024/1974;
- au) da indisponibilidade de bens do requerido em medida cautelar fiscal, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.397/1992;
- av) das restrições aos bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, nos termos do art. 5º, § 7º, da Lei nº 11.795/2008, e pela gestora em nome do Fundo de Arrendamento Residencial, nos termos do art. 2º, § 5º, da Lei nº 10.188/2001;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

aw) do patrimônio de afetação, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/1964;

ax) das demais ordens judiciais e administrativas que determinem a indisponibilidade de bens;

ay) de outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro (art. 246 da Lei dos Registros Públicos).

Art. 757. Os registros e as averbações enumeradas no artigo acima são obrigatórios e serão efetuados no Ofício de Registro de Imóveis da situação do imóvel, exceto:

I - as averbações cuja determinação venha da administração pública, por meio de uma de suas esferas, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, desde que não esteja registrado na outra;

II - os registros relativos a imóveis situados em mais de uma comarca ou circunscrição, que serão feitos em todas elas, devendo constar dos atos tal ocorrência.

Art. 758. O desmembramento territorial posterior ao registro ou à averbação não exige sua repetição no novo Ofício de Registro.

Art. 759. Os atos relativos às rodovias deverão ser registrados no Ofício de Registro da circunscrição do imóvel.

Art. 760. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

TÍTULO IV

DOS LIVROS, SUA ESCRITURAÇÃO E PROCESSO DO REGISTRO

Art. 761. Haverá, no Ofício de Registro de Imóveis, os seguintes livros: I - Livro nº 1 – Protocolo;

II - Livro nº 2 – Registro Geral;

III - Livro nº 3 – Registro Auxiliar;

IV - Livro nº 4 – Indicador Real;

V - Livro nº 5 – Indicador Pessoal;

VI - Livro de Cadastro de Aquisições e Arrendamentos de Imóveis Rurais por Estrangeiros.

Art. 762. A escrituração deverá observar os requisitos dispostos nos arts. 172 e seguintes da Lei dos Registros Públicos e arts. 37 e seguintes da Lei nº 11.977/2009.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 1º Entende-se por escrituração mecânica aquela realizada sem o uso de sistema informatizado de base de dados, ainda que utilizados editores de texto em computador.

§ 2º Entende-se por escrituração eletrônica aquela realizada por meio de sistema informatizado de base de dados, com impressão dos atos em fichas ou em livros físicos.

§ 3º Entende-se por registro eletrônico a escrituração realizada exclusivamente por meio de sistema informatizado de base de dados, observados os requisitos do sistema de registro eletrônico, conforme o disposto na Lei nº 11.977/2009, sem a impressão dos atos em fichas ou em livros físicos.

Art. 763. A migração para a escrituração registral no sistema de registro eletrônico será feita de forma gradativa, nos prazos e condições previstos na Lei nº 11.977/2009, em seu regulamento e pelas normas editadas pelas Corregedorias de Justiça, sempre atendidos os critérios de segurança da informação.

Art. 764. O Livro nº 1 – Protocolo será escriturado observando-se os requisitos do art. 175 da Lei dos Registros Públicos e poderá ser escriturado eletronicamente, devendo ser emitidos relatórios diários impressos, que conterão, sucessivamente, as seguintes informações dos atos praticados no respectivo dia:

- I - prenotações realizadas;
- II - prenotações com suscitação de dúvida;
- III - prenotações canceladas por decurso de prazo;
- IV - prenotações com anotações dos atos praticados;
- V - termo de encerramento, com assinatura do oficial de registro ou preposto autorizado.

Art. 765. Os Livros nº 2 - Registro Geral, nº 3 - Registro Auxiliar e de Cadastro de Aquisições e Arrendamentos de Imóveis Rurais por Estrangeiros serão escriturados mecânica ou eletronicamente, com a impressão física dos atos em livros ou fichas.

Art. 766. Até a implantação plena do sistema de registro eletrônico, a escrituração em meio eletrônico, sem impressão em papel, restringe-se aos indicadores reais e pessoais, controle de títulos contraditórios, certidões e informações registrai, mantidos os demais livros na forma e modelos previstos na Lei dos Registros Públicos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 767. As fichas deverão ser escrituradas com esmero e arquivadas com segurança.

Art. 768. As fichas deverão possuir dimensões que permitam a digitalização e a extração de cópias reprográficas e que facilitem o manuseio, a boa compreensão da sequência lógica dos atos e o arquivamento, permitida a utilização de cores distintas para facilitar a visualização.

Art. 769. As fichas dos Livros nº 2 e nº 3 deverão ser autenticadas e os atos assinados pelo oficial de registro, substituto ou escrevente autorizado que os tenha praticado.

CAPÍTULO I
DO EXAME E CÁLCULO

Art. 770. A recepção de títulos somente para exame e cálculo é excepcional e sempre dependerá de requerimento escrito e expresso do interessado, em que declare ter ciência de que a apresentação do título, na forma deste artigo, não implica a prioridade e preferência dos direitos, requerimento este que será mantido em pasta própria ou em meio eletrônico.

Parágrafo único. O registro de imóveis deixará disponível, na seção de atendimento, sem ônus para o interessado, formulário para o requerimento, dispensado o reconhecimento de firma quando assinado na presença do oficial de registro ou de seu preposto.

Art. 771. É vedado lançar, no Livro nº 1 – Protocolo, títulos apresentados exclusivamente para exame e cálculo.

Parágrafo único. Deverá ser fornecido às partes recibo da apresentação do título para exame e cálculo.

Art. 772. O prazo para exame ou qualificação do título e disponibilização para retirada pelo apresentante será de, no máximo, 15 (quinze) dias, contados da data em que ingressou na serventia.

Art. 773. Deverá o Oficial de Registro proceder ao exame do título apresentado e ao cálculo integral dos emolumentos, expedindo nota, de forma clara e objetiva, em papel timbrado da serventia, que deverá ser datada e cancelada pelo preposto responsável.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 1º A qualificação deve abranger completamente a situação examinada, em todos os seus aspectos relevantes para o registro, complementação ou seu indeferimento, permitindo quer a certeza correspondente à aptidão registrária (título apto para registro), quer a indicação integral das deficiências para a inscrição registral e o modo de suprimento, ou a negação de acesso.

§ 2º No registro de penhora, a regra geral é o pagamento antecipado dos emolumentos, devendo o diferimento previsto na nota [16] da Tabela V de Emolumentos ser interpretado em consonância com o art. 39 da Lei de Execução Fiscal e com o art. 98 do Código de Processo Civil, conforme e se for o caso.

Art. 774. A devolução do título ao apresentante com a competente nota do exame e cálculo deverá ficar documentada na serventia mediante recibo.

Art. 775. Após a devolução do título ao apresentante, poderão o requerimento e o recibo de entrega permanecer arquivados somente em microfilme ou mídia digital.

CAPÍTULO II

DO LIVRO Nº 1 – PROTOCOLO

Art. 776. O Livro nº 1 – Protocolo servirá para a prenotação de todos os títulos apresentados diariamente, com exceção daqueles que o tiverem sido, a requerimento expresso e escrito da parte, apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos, na forma dos arts. 770 e 771 deste Código.

Parágrafo único. O livro referido no caput deste artigo não pode ser reimpresso, mesmo que para lançamento das anotações relativas aos atos formalizados, devendo ser observado o disposto no art. 705 deste Código.

Art. 777. Apresentado ao Ofício de Registro o título, este será imediatamente protocolizado e tomará o número de ordem que lhe competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação.

Art. 778. A cada título corresponderá um número de ordem do protocolo, independentemente da quantidade de atos que gerar.

Art. 779. Sendo um mesmo título em várias vias, o número do protocolo será único.

Art. 780. Nenhuma exigência fiscal ou dúvida obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no protocolo com o respectivo número de ordem.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 781. São elementos necessários na escrituração do protocolo:

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

Art. 782. Deverá ser fornecido às partes recibo-protocolo contendo numeração de ordem idêntica à lançada no Livro nº 1 – Protocolo, para garantir a prioridade do título e a preferência do direito real.

Parágrafo único. A data e o número de protocolo deverão constar nos registros e averbações respectivos e nos títulos em tramitação, ainda que por cópia do mencionado recibo-protocolo.

Art. 783. É obrigatória a existência ou criação de mecanismo de controle de tramitação simultânea de títulos contraditórios ou excludentes de direitos sobre um mesmo imóvel.

Art. 784. A escrituração do Livro nº 1 – Protocolo incumbe tanto ao oficial de registro como a seus substitutos ou escreventes autorizados.

Art. 785. Nos dias em que houver expediente, deve ser lavrado, ao final, o termo de encerramento no livro protocolo, mencionando-se o número de títulos protocolizados.

Art. 786. Será lavrado o termo de encerramento diariamente ainda que não tenha sido apresentado título para apontamento.

Art. 787. É dispensável a lavratura de termo diário de abertura de protocolo.

Art. 788. Na coluna “natureza formal do título”, bastará referência à circunstância de se tratar de escritura pública, instrumento particular, título judicial ou título administrativo.

Art. 789. Na coluna destinada à anotação dos atos formalizados, serão lançados, em forma resumida, os atos praticados, inclusive nos livros anteriores ao atual sistema de registro (exemplos: R. 1/457; Av. 4/1950; R. 758; Av. 1 na T. 3.789-L3D).

§ 1º As anotações referidas no caput deste artigo devem ser escrituradas em perfeita consonância com a realidade concretamente existente, de modo que somente será lançado o ato de registro ou averbação quando efetivamente praticado na matrícula



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

ou nos livros correspondentes.

§ 2º A escrituração das anotações mencionadas no caput deste artigo deve ser realizada de forma manuscrita, datilografada ou mediante sistema informatizado que permita a inserção dos atos praticados pontualmente na respectiva coluna do livro de protocolo, vedada a reimpressão de folhas.

§ 3º É permitida a utilização de sistema informatizado adaptado para utilizar a mesma folha já escriturada a ser passada novamente em impressora computadoriza, a fim de ser devidamente lançada, no campo próprio, a anotação da ocorrência.

§ 4º É permitido, especialmente quando não houver espaço suficiente na coluna própria à margem do respectivo protocolo, que as anotações sejam realizadas no livro corrente, em linha própria e na sequência, com remissões que facilitem a busca.

Art. 790. O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta, a preferência dos direitos reais, ainda que apresentado mais de um título simultaneamente pela mesma pessoa.

Art. 791. Em caso de permuta e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes sob um único número de ordem no protocolo.

Parágrafo único. A requerimento do apresentante, poderá ser registrada a permuta em apenas uma das matrículas.

Art. 792. No caso de prenotações sucessivas de títulos contraditórios ou excludentes, será criada fila de precedência, e, após cessados os efeitos da primeira prenotação, terá prioridade o título detentor do número de ordem imediatamente posterior.

Art. 793. O exame do segundo título se subordina ao resultado do procedimento de registro do título que goza da prioridade, e somente se inaugurará novo procedimento registrário ao cessarem os efeitos da prenotação do primeiro título.

Art. 794. É dever do oficial de registro proceder ao exame exaustivo do título apresentado, e, havendo exigências de qualquer ordem, estas deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do Ofício de Registro de Imóveis, com data, identificação e assinatura ou chancela do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 795. A nota de exigência deve conter a exposição clara e sucinta das razões e dos fundamentos de fato e de direito em que o oficial de registro tiver se apoiado para a qualificação negativa do título, vedadas justificativas de devolução com expressões genéricas, tais como “para os devidos fins”, “para fins de direito” e outras congêneres.

Art. 796. Elaborada a nota de exigência, esta poderá ser postada em ambiente de internet, em que possa ser consultada pelo interessado, ou encaminhada ao endereço de correspondência eletrônico (e-mail) do apresentante, quando houver, sem prejuízo de sua manutenção na serventia.

Art. 797. As notas de exigência serão feitas com cópias, as quais deverão ser arquivadas em pastas ou meio eletrônico, a fim de possibilitar o controle das exigências formuladas e a observância do prazo legal.

Art. 798. Reingressando o título no prazo de vigência da prenotação com as exigências cumpridas, o ato será praticado no prazo máximo de 15 (dias) dias, sob o mesmo número de ordem.

Art. 799. A restituição, total ou parcial, dos valores correspondentes ao depósito prévio somente será realizada em caso de desistência ou após o cancelamento da prenotação.

Parágrafo único. Serão deduzidas as quantias correspondentes a buscas, certidões, arquivos e prenotação.

Art. 800. As cópias das notas de exigência, os comprovantes de entrega e devolução do título e os recibos de valores recebidos ou devolvidos ao apresentante serão arquivados pelo prazo de 5 (cinco) anos, facultado o arquivamento somente em microfilme ou mídia digital.

Art. 801. Não se conformando o interessado com a exigência, ou não podendo satisfazê-la, o título será, a seu requerimento e com a declaração de dúvida formulada pelo oficial de registro, remetido ao juízo de direito competente para dirimi-la, consoante procedimento previsto nos arts. 223 a 234 deste Código.

Art. 802. O prazo para exame, qualificação e devolução do título com exigências ao apresentante será de, no máximo, 15 (quinze) dias, e o prazo para registro do título não poderá ultrapassar 30 (trinta) dias, contados da data em que ingressou na serventia e foi prenotado no Livro nº 1 - Protocolo, observado o prazo de 15 (quinze)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

dias contados do reingresso com as exigências cumpridas, ressalvados os casos de usucapião extrajudicial, consoante disposto no § 1º do art. 216-A da Lei dos Registros Públicos e no § 2º do art. 1.166 deste Código.

Art. 803. Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial de registro, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (trinta) dias, contados da data da prenotação, que os interessados na primeira promovam o registro; e, esgotado esse prazo sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será registrado.

Parágrafo único. Havendo, na matrícula, registro de mais de uma hipoteca, o cancelamento de uma delas importa, automaticamente, na reclassificação das demais com referência à ordem de suas preferências.

Art. 804. Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.

Art. 805. Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente pelo prazo correspondente a, pelo menos, 1 (um) dia útil.

Art. 806. O disposto nos arts. 804 e 806 deste Código não se aplica às escrituras públicas lavradas na mesma data e apresentadas no mesmo dia que determinem taxativamente a hora de sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada primeiramente.

Art. 807. Cessarão, automaticamente, os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no Livro nº 1 – Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

§ 1º O prazo para a cessação dos efeitos da prenotação poderá ser distinto do previsto no caput em virtude de previsão legal, suscitação de dúvida ou em função de diligências necessárias à prática do ato.

§ 2º Na coluna de atos praticados do Livro nº 1 – Prenotação, deverá ser anotado, de ofício e independentemente da natureza do título, que cessaram os efeitos da prenotação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 808. As penhoras, os arrestos e os sequestros de imóveis serão registrados depois de pagos os emolumentos do registro pela parte interessada, independentemente de mandado judicial, mediante apresentação de certidão do diretor de secretaria, ou de cópia do respectivo auto ou termo, de que constem, além dos requisitos exigidos para o registro, os nomes do juiz, do depositário e das partes e a natureza do processo.

Art. 809. Para o registro de arresto ou penhora decorrente de execuções fiscais, é indispensável a apresentação do mandado, da certidão ou do ofício judicial, ou ainda da contrafé e cópia do termo ou auto respectivo, fornecendo-se recibo ao encarregado da diligência.

§ 1º Os dados necessários para a prática de tais atos poderão ser encaminhados eletronicamente pelo juízo competente, observados os requisitos de segurança previstos em lei.

§ 2º Havendo exigências a cumprir, o oficial de registro deverá comunicá-las por escrito e em 10 (dez) dias ao juízo competente, mantendo o título na serventia para que o interessado ou a Fazenda Pública, intimada, possa, diretamente na serventia, satisfazê-las, ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida.

§ 3º Decorrido o prazo de validade da prenotação sem o cumprimento das exigências formuladas, o título poderá ser devolvido ao juízo de origem com a informação da inércia do interessado ou da Fazenda Pública.

Art. 810. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial de registro exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 811. Nas vias dos títulos restituídos aos apresentantes, serão declarados, resumidamente, o número e a data da prenotação, bem como indicados os atos praticados.

CAPÍTULO III
DO LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

Art. 812. O Livro nº 2 – Registro Geral será destinado à matrícula dos imóveis e aos registros ou averbações dos atos atribuídos ao Ofício de Registro de Imóveis e não atribuídos ao livro nº 3 – Registro Auxiliar.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 813. No Livro nº 2 – Registro Geral, será indevido qualquer lançamento sob rubrica de “certidão”, “anotação” ou “observação”, sendo os atos registrados (R) ou averbados (Av), inexistindo previsão legal diversa.

Parágrafo único. Salvo ordem judicial expressa, a prenotação de título qualificado negativamente não ensejará a prática de nenhum ato na matrícula ou no registro, devendo ser, de ofício, averbado o cancelamento de qualquer ato eventualmente já lançado que contrarie essa disposição.

Art. 814. No preenchimento do Livro nº 2 – Registro Geral, enquanto for utilizado livro encadernado ou de folhas soltas, serão observadas as seguintes normas:

- I - no alto da face de cada folha, será lançada a matrícula do imóvel, com os seus requisitos; e, no espaço restante e no verso, serão lançados, por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes aos imóveis matriculados;
- II - preenchida uma folha, será feito o transporte para a primeira folha em branco do mesmo livro ou do livro da mesma série que estiver em uso, em que continuarão os lançamentos, com remissões recíprocas;
- III - o número da matrícula será repetido na nova folha, sem necessidade do transporte dos dados constantes da folha anterior;
- IV - cada lançamento de registro será precedido pela letra “R”; e o da averbação, pelas letras “AV”, seguindo-se o número de ordem de lançamento do ato e o da matrícula (exemplos: R. 1/780; R. 2/780; AV. 3/780; AV. 4/780).

Art. 815. Sendo utilizadas fichas, serão observadas as seguintes normas:

- I - ao se esgotar o espaço no anverso da ficha e se tornar necessária a utilização do verso, será consignada, ao pé da ficha, a expressão “continua no verso”;
- II - se for necessário, o transporte para nova ficha será feito da seguinte maneira:
 - a) na base do verso da ficha anterior, será consignada a expressão “continua na ficha nº “;
 - b) o número da matrícula será repetido na ficha seguinte, que levará o número de ordem correspondente (exemplo: Matrícula nº 325 – Ficha nº 2, Matrícula nº 325 – Ficha nº 3, e assim sucessivamente).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 816. Cada imóvel terá matrícula própria que será obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro, ou, ainda:

I - quando se tratar de averbação que deva ser feita no livro de transcrição das transmissões e neste não houver espaço, à margem da qual será anotada a abertura da matrícula;

II - nos casos de fusão de matrículas ou unificação de imóveis;

III - para cada lote ou unidade de uso exclusivo, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento, divisão, instituição ou incorporação de condomínio edilício;

IV - nos casos de inserção ou alteração de medidas perimetrais, de que resulte ou não alteração de área, nos termos do art. 9º, § 5º, do Decreto nº 4.449/2002.

Art. 817. É facultada a abertura de matrícula: I - a requerimento do proprietário;

II - de ofício, no interesse do serviço, vedada a cobrança de emolumentos;

III - nos demais casos de inserção ou alteração de medidas perimetrais de que resulte ou não alteração de área.

Art. 818. A matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior; e, no caso de este ter sido efetuado em outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão atualizada do inteiro teor da matrícula, com certificação de ônus e ações, expedida com antecedência máxima de 30 (trinta) dias da data da prenotação, pelo respectivo cartório, a qual ficará arquivada de forma a permitir fácil localização.

§ 1º Na hipótese do caput, o oficial de registro abrirá matrícula mesmo que a área descrita na transcrição seja inferior ao mínimo estabelecido na lei municipal ou na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no caso de imóvel urbano, ou inferior à fração mínima de parcelamento, no caso de imóvel rural.

§ 2º Se na certidão constar ônus ou ações, o oficial fará a abertura da matrícula e em seguida (AV.1) averbará sua existência, consignando sua origem, natureza e valor, o que ocorrerá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório. Por tais averbações não são devidos emolumentos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 819. A abertura de matrícula na nova circunscrição será obrigatoriamente comunicada ao Ofício de Registro de origem, mensalmente, por meio físico ou eletrônico, em que será averbada de ofício tal circunstância.

Art. 820. É irregular a abertura de nova matrícula para parte ou fração ideal de imóvel em situação jurídica de condomínio geral.

Art. 821. Considera-se parte ou fração ideal a resultante do desdobramento da titularidade do imóvel em partes não localizadas, de modo a permanecerem contidas dentro da área original.

§ 1º Nas matrículas e transcrições já existentes, a menção à titularidade de imóveis com base em valores e quantidade de área não localizada dentro de um todo maior será, se possível, convertida em percentuais e frações ideais.

§ 2º Nos novos registros que constituam condomínios comuns ou gerais, os quinhões devem ser expressos em percentuais ou frações.

Art. 822. Os ônus sobre parte do imóvel, tais como servidão e superfície, serão registrados na matrícula do imóvel, vedada a abertura de matrícula para a parte onerada.

Art. 823. Em observância ao princípio da continuidade, não constará da matrícula qualquer elemento não existente no registro anterior, o qual será objeto de averbação.

Art. 824. São requisitos da matrícula:

I - o número de ordem, que seguirá ao infinito;

II - a data;

III - a identificação e a caracterização do imóvel; IV - o nome e a qualificação do proprietário;

V - o número do registro anterior ou, tratando-se de imóvel oriundo de loteamento, o número do registro ou inscrição do loteamento; e, tratando-se de imóvel oriundo de condomínio edilício, o número do registro ou inscrição do condomínio.

Art. 825. A identificação e a caracterização do imóvel compreendem:

I - se urbano:

a) o número do lote e da quadra, se houver;

b) o nome do logradouro para o qual faz frente;

c) o número no logradouro, quando se tratar de prédio;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

d) o bairro;

e) a designação cadastral, se houver; II - se rural:

a) a denominação;

b) o código do imóvel e os dados constantes do CCIR; III - a localização (distrito, município);

IV - as características e confrontações, inadmitidas expressões genéricas, tais como “com quem de direito”, ou “com sucessores de determinadas pessoas” e assim por diante;

V - as medidas perimetrais, com ângulos e área do imóvel em metros quadrados ou hectares.

Art. 826. É obrigatória a apresentação do CCIR, transcrevendo-se na matrícula o código, o módulo rural e a fração mínima de parcelamento.

Art. 827. Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula ou registro, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

Art. 828. Entende-se por caracterização do imóvel apenas a indicação, as medidas e a área, não sendo considerados irregulares títulos que corrijam omissões ou que atualizem nomes de confrontantes, respeitado o princípio da continuidade.

Art. 829. Entende-se ocorrer atualização de nomes de confrontantes quando, nos títulos, houver referência expressa aos anteriores e aos que os substituírem.

Art. 830. Sempre que possível, nos títulos devem ser mencionados como confrontantes os próprios prédios e não os seus proprietários.

Art. 831. Se, por qualquer motivo, não constarem do título e do registro anterior os elementos indispensáveis à caracterização do imóvel, poderão os interessados, para fins de matrícula, completá-los servindo-se exclusivamente de documentos oficiais.

Art. 832. A qualificação do proprietário, quando se tratar de pessoa física, compreende:

I - nome completo, sem abreviaturas;

II - nacionalidade;

III - estado civil;

IV - profissão;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

V - domicílio ou residência; VI - número de CPF;

VII - número do documento oficial de identidade ou, na falta deste, sua filiação;

VIII - sendo casado, nome e qualificação completa do cônjuge e regime de bens do casamento, bem como data em que foi celebrado ou se este o foi antes ou depois da Lei nº 6.515, de 26 de dezembro de 1977.

Art. 833. Se o proprietário for casado sob regime de bens diverso do legal, deverá ser averbado, por ocasião do registro, o número do registro do pacto antenupcial no Ofício de Registro de Imóveis competente, ou o dispositivo legal impositivo do regime, bem como na hipótese de existência de escritura pública que regule o regime de bens dos companheiros na união estável.

Art. 834. As partes serão identificadas pelos seus nomes corretos, não se admitindo referências dúbias ou que não coincidam com as que constem dos registros imobiliários anteriores (como “que também assina” ou “é conhecido como”) a não ser que tenham sido precedentemente averbadas no Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais, comprovado por certidão.

Art. 835. O número de CPF é obrigatório para as pessoas físicas titulares de direitos ou obrigações nas operações imobiliárias, inclusive para a constituição de garantia real sobre imóvel.

Art. 836. É igualmente obrigatória a inscrição no CPF das pessoas físicas estrangeiras, ainda que domiciliadas no exterior, quando titulares de bens e direitos sujeitos ao registro público, inclusive imóveis.

Art. 837. Quando se tratar de pessoa jurídica, além do nome empresarial, será mencionada a sede social ou endereço e o número de inscrição do CNPJ.

Art. 838. É obrigatória a inscrição no CNPJ das pessoas jurídicas domiciliadas no exterior que possuam imóveis no País ou direitos reais a eles relativos.

Art. 839. Não constando do título, da certidão ou do registro anterior os elementos indispensáveis à identificação das partes, podem os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais.

Art. 840. Consideram-se também documentos oficiais os obtidos, por via da internet, em sítios eletrônicos oficiais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 841. As averbações das circunstâncias previstas no art. 167, II, 4, 5, 10 e 13, da Lei dos Registros Públicos que estejam à margem de transcrições deverão ser, quando da abertura da respectiva matrícula, incorporadas à descrição do imóvel.

Art. 842. A descrição do imóvel não poderá incluir construção que não conste do registro anterior ou que nele não tenha sido regularmente averbada, permitindo-se, entretanto, que a averbação seja feita logo após a abertura da matrícula, se o registro anterior estiver em transcrição ou em outro Ofício de Registro.

Art. 843. Logo após a abertura da matrícula, também poderão ser averbadas, no Ofício de Registro a que atualmente pertencer o imóvel, as circunstâncias previstas no art. 167, II, da Lei dos Registros Públicos.

Art. 844. Quando houver divisão de imóvel destinada à extinção parcial ou total do condomínio geral, será adotado o seguinte procedimento, em atos contínuos:

I - será previamente averbado, na matrícula originária, o desmembramento do imóvel, sem abertura de novas matrículas;

II - será feito, na matrícula originária, o registro da divisão dos imóveis; III - será averbado, de ofício, o encerramento da matrícula originária;

IV - serão abertas novas matrículas para os imóveis resultantes da aplicação do disposto no inciso II, delas constando os novos proprietários.

Art. 845. A usucapião, a desapropriação, a regularização fundiária, as ações discriminatórias, em qualquer de suas formas, e as arrematações e adjudicações judiciais são modos de aquisição originária de propriedade, dispensando-se a observância ao princípio da continuidade previsto no art. 755, III, deste Código.

§ 1º Os requisitos da matrícula e do registro devem constar no título, quando possível.

§ 2º Se do título constar a informação de que se trata de imóvel transcrito ou matriculado, total ou parcialmente, caberá ao oficial de registro fazer as remissões e averbações à margem dos registros anteriores relativamente à matrícula que abrir para o registro.

§ 3º Se o imóvel já for objeto de matrícula e a descrição nela constante coincidir com a descrição constante no título, será nela feito o registro.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 4º Não constando do título a informação de que se trata de imóvel transcrito ou matriculado, total ou parcialmente, mesmo assim será aberta matrícula e registrado o título, com as devidas cautelas.

§ 5º Caso exista gravames judiciais no imóvel objeto dos casos previstos no caput deste artigo, arrematação ou adjudicação judicial, o oficial de registro deverá oficiar ao juízo que expediu o título aquisitivo da propriedade, comunicando o registro efetuado e o cancelamento de todos os ônus existentes, com cópia do ato praticado.

Art. 846. Exceto nas hipóteses previstas no art. 845 deste Código, em caso de abertura de matrícula de imóvel onerado ou sujeito a qualquer restrição, o oficial de registro, logo em seguida à matrícula e antes do primeiro registro, averbará de ofício o transporte dos ônus ou restrições, com todos seus elementos, inclusive a data e número de seu registro original.

Parágrafo único. Será feita uma averbação de transporte para cada ônus.

Art. 847. Quando for apresentado título anterior à vigência da Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916 – Código Civil de 1916, referente a imóvel ainda não registrado, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título, os constantes de outros documentos oficiais; e, sendo necessário, será observado o procedimento previsto no art. 213, II, da Lei dos Registros Públicos.

Art. 848. A inoccorrência dos requisitos previstos no art. 176, § 2º, da Lei dos Registros Públicos não impedirá a matrícula e registro das escrituras públicas e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior, observadas as devidas cautelas.

Art. 849. A matrícula só será cancelada por decisão judicial.

Art. 850. A matrícula será encerrada, de ofício:

- I - quando, em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;
- II - pela fusão;
- III - para o respectivo saneamento;
- IV - em outras hipóteses previstas na legislação em vigor.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 851. Quando 2 (dois) ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, poderá ele requerer a fusão de matrícula em uma só, devendo o oficial proceder a unificação dos imóveis com abertura de nova matrícula para o imóvel unificado, encerrando-se as primitivas.

§ 1º O mesmo se aplica a 2 (dois) ou mais imóveis contíguos em regime de condomínio nos quais os condôminos possuam frações ideais idênticas em todos eles.

§ 2º A unificação de imóveis contíguos nos quais os condôminos possuam frações ideais distintas, bem como a unificação de imóveis contíguos pertencentes a proprietários distintos, implicam o estabelecimento de condomínio voluntário e depende de escritura pública, observada a legislação tributária.

Art. 852. Podem, ainda, ser unificados com abertura de matrícula única:

- I - 2 (dois) ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores à Lei dos Registros Públicos, à margem das quais será averbada a abertura de matrícula que os unificar;
- II - 2 (dois) ou mais imóveis registrados por ambos os sistemas jurídicos registraes, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no inciso anterior e as matrículas serão encerradas;
- III - 2 (dois) ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome da União, Estados, Municípios ou Distrito Federal.

Art. 853. No caso de fusão de matrículas, deverá ser adotada rigorosa cautela na verificação da área, medidas, características e confrontações do imóvel que dela poderão resultar, a fim de se evitarem, a tal pretexto, retificações sem o devido procedimento legal ou efeitos só alcançáveis mediante processo de usucapião.

Art. 854. O requerimento de fusão de matrículas de imóveis urbanos será instruído com autorização da Prefeitura Municipal, que poderá ser provada com o documento de aprovação de planta da edificação a ser erguida no imóvel resultante da fusão.

Art. 855. No caso de condomínio geral entre os mesmos condôminos em várias glebas contíguas, para a fusão de diversas transcrições e/ou matrículas, poderá ser aceito requerimento formulado por apenas 1 (um) dos titulares de partes ideais.

Art. 856. A unificação de imóveis rurais depende de requerimento, planta, memorial descritivo e ART.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 857. A unificação de imóveis urbanos depende de requerimento e aprovação pelo Município.

Art. 858. Tratando-se de unificação de imóveis transcritos, não será feita prévia abertura de matrículas para cada um deles, mas sim a averbação da fusão nas transcrições respectivas e a abertura de matrícula única, salvo quando não houver espaço nas respectivas transcrições.

Art. 859. São requisitos do registro no Livro nº 2: I - o número e a data da prenotação;

II - o nome do transmitente ou do devedor e do adquirente ou credor, com as respectivas qualificações;

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, o prazo desta, as condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver;

VI - o valor fiscal;

VII - a cotação dos emolumentos e da Taxa de Fiscalização e o valor total; VIII - a data do registro;

IX - a assinatura.

Art. 860. É vedado o registro da cessão enquanto não registrado o respectivo compromisso de compra e venda.

CAPÍTULO IV

DO LIVRO Nº 3 – REGISTRO AUXILIAR

Art. 861. O Livro nº 3 – Registro Auxiliar será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Ofício de Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.

Art. 862. Serão registrados no Livro nº 3 – Registro Auxiliar:

I - as cédulas de crédito rural, de produto rural, de crédito industrial, de crédito à exportação, de crédito imobiliário e de crédito comercial;

II - as convenções de condomínio;

III - os penhores rural, industrial e mercantil;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

- IV - as convenções antenupciais e as escrituras públicas de união estável;
- V - a escritura de instituição do bem de família, mediante sua transcrição integral, sem prejuízo do seu registro no Livro nº 2;
- VI - o tombamento definitivo de imóvel;
- VII - os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no Livro nº 2.

Art. 863. Os registros do Livro nº 3 poderão ser feitos de forma resumida, arquivando-se na serventia uma via dos instrumentos que os originarem, com exceção dos documentos expedidos pelos Serviços Notariais e de Registro.

Art. 864. As escrituras antenupciais serão registradas no Livro nº 3 do Ofício de Registro do domicílio das partes, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade das mesmas, ou dos que forem sendo adquiridos e sejam sujeitos a regime de bens diverso do comum.

Parágrafo único. As escrituras de união estável, quando contiverem pactos patrimoniais, serão registradas no Livro nº 3 e averbadas na matrícula dos imóveis.

Art. 865. O registro dos pactos antenupciais e das escrituras públicas de união estável mencionará, obrigatoriamente, os nomes e a qualificação das partes, as disposições ajustadas quanto ao regime de bens, o Tabelionato de Notas, o livro e a folha em que tiverem sido lavrados.

Art. 866. Após o registro do pacto antenupcial, o casamento será averbado no Livro nº 3, mencionando-se sua data, o Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais em que tiver sido realizado, o número da matrícula ou do assento, o livro e a folha em que tiver sido lavrado.

Art. 867. Os atos de tombamento definitivo de bens imóveis, requerido pelo órgão competente, federal, estadual ou municipal, do serviço de proteção ao patrimônio histórico e artístico, serão registrados em seu inteiro teor no Livro nº 3, além de averbada a circunstância à margem das transcrições ou nas matrículas respectivas, sempre com as devidas remissões.

Art. 868. O registro e as averbações atinentes a tombamento e outras restrições administrativas serão efetuados mediante apresentação de certidão do correspondente ato administrativo ou legislativo ou do mandado judicial, conforme o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

caso, no qual constem as seguintes informações:

- I - a localização do imóvel e sua descrição, admitindo-se a descrição por remissão ao número da matrícula ou transcrição;
- II - as restrições a que o bem imóvel está sujeito;
- III - quando certidão de ato administrativo ou legislativo, a indicação precisa do órgão emissor, da lei que lhe dá suporte e da natureza do ato, se de tombamento, se provisório ou definitivo, ou, se de forma diversa de preservação e acautelamento de bem imóvel, sua especificação;
- IV - quando mandado judicial, a indicação precisa do juízo e do processo judicial correspondente, a natureza do provimento jurisdicional, se sentença ou decisão cautelar ou antecipatória, e seu caráter definitivo ou provisório, bem como a especificação da ordem do juiz prolator em relação ao ato de averbação a ser efetivado.
- V - havendo posterior transmissão, "*inter vivos*" ou "*causa mortis*", dos bens tombados, deve o oficial comunicar imediatamente o fato ao respectivo órgão federal, estadual ou municipal competente.

CAPÍTULO V
DO LIVRO Nº 4 – INDICADOR REAL

Art. 869. O Livro nº 4 – Indicador Real será o repositório das indicações de todos os imóveis que figurarem no Livro nº 2 ou no antigo livro de transcrições, devendo conter a identificação dos imóveis e o número da matrícula.

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

Art. 870. Adotado sistema informatizado de base de dados, fica dispensada a manutenção do sistema de fichas ou livros.

Art. 871. Enquanto não for utilizado sistema de banco de dados ou fichas, o Livro nº 4 conterá, ainda, o número de ordem, que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Parágrafo único. Na hipótese mencionada no caput deste artigo, o Ofício de Registro deverá possuir, para auxílio das consultas e buscas, livro-índice ou fichas organizadoras segundo os nomes das ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e conforme os nomes e situações, quando rurais.

CAPÍTULO VI
DO LIVRO Nº 5 – INDICADOR PESSOAL

Art. 872. O Livro nº 5 – Indicador Pessoal, dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, inclusive os cônjuges, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

Art. 873. Adotado sistema informatizado de base de dados, fica dispensada a manutenção do sistema de fichas ou livros.

Art. 874. Se não for utilizado sistema de banco de dados ou fichas, o Livro nº 5 conterá, ainda, o número de ordem em cada letra do alfabeto, que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie.

Parágrafo único. Na hipótese mencionada no caput deste artigo, o Ofício de Registro poderá adotar, para auxílio das consultas e buscas, livro-índice ou fichas em ordem alfabética.

Art. 875. Para facilitar as buscas, é recomendável que, nas indicações do Livro nº 5, figure, ao lado do nome do interessado, o número do CPF ou CNPJ, conforme o caso.

Art. 876. Após a averbação de casamento, se necessário, será feita nova indicação para o nome adotado pelo cônjuge, com remissão ao nome antigo, cuja indicação será mantida.

CAPÍTULO VII
DO LIVRO DE REGISTRO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR
ESTRANGEIRO

Art. 877. O Livro de Registro de Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro servirá para o cadastro especial das aquisições e arrendamentos de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

terras rurais por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras e deverá conter:

- I - a menção ao documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas
- II - a nacionalidade do adquirente ou arrendatário estrangeiro
- III - o número do Registro Nacional do Estrangeiro – RNE;
- IV - o nome e o CPF do adquirente brasileiro casado ou em união estável com estrangeiro, quando for o caso;
- V - as características do imóvel, contendo no mínimo a área, o CCIR e a localização, inclusive município;
- VI - o número e a data da autorização do órgão competente, quando for o caso; VII - as circunstâncias mencionadas no § 2º do art. 878 deste Código;
- VIII - a menção ao número e à data do registro no Livro nº 2.

§ 1º As aquisições de imóveis rurais por estrangeiros a que se refere este artigo incluem aquelas referentes à pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas que detenham a maioria do seu capital social, bem como aquelas relativas à pessoa natural brasileira casada ou em união estável com estrangeiro sob o regime da comunhão de bens.

§ 2º Na hipótese de tratar-se de pessoa natural brasileira casada ou em união estável com estrangeiro sob o regime da comunhão de bens, serão informados os dados referidos nos incisos I, II e III do caput deste artigo relativo ao cônjuge ou companheiro estrangeiro.

Art. 878. A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar 1/4 (um quarto) da superfície dos municípios onde se situem, comprovada por certidão do Ofício de Registro de Imóveis com base no Livro de Registro de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro.

§ 1º As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada município, de mais de 10% (dez por cento) de sua superfície.

§ 2º Ficam excluídas das restrições deste artigo as aquisições de áreas rurais:

- I - inferiores a 3 (três) módulos de exploração indefinida;
- II - que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

particular devidamente protocolizado no Ofício de Registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA em nome do promitente comprador antes de 10 de março de 1969;

III - quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão universal de bens.

Art. 879. Todas as aquisições e arrendamentos de imóveis rurais por estrangeiros deverão ser trimestralmente comunicadas ao INCRA e mensalmente à Corregedoria-Geral de Justiça, obrigatoriamente.

§ 1º A comunicação à Corregedoria de Justiça será feita, preferencialmente por meio eletrônico, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente à prática do ato.

§ 2º Na hipótese de inexistência de aquisição de imóvel rural por estrangeiro, a comunicação negativa é desnecessária.

Art. 880. O oficial de registro deverá manter controle atualizado quanto à dimensão das áreas adquiridas ou arrendadas por pessoas estrangeiras constantes do Livro de Registro de Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro, e, destas áreas, quanto à dimensão pertencente aos estrangeiros da mesma nacionalidade, visando cumprir as restrições impostas pela Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, regulamentada pelo Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974.

Art. 881. Na aquisição e no arrendamento de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública.

Art. 882. Nos casos em que for necessária a autorização prévia do INCRA, a escritura deverá ser lavrada no prazo de 30 (trinta) dias do deferimento do pedido e deverá ser apresentada para registro no prazo de 15 (quinze) dias da sua lavratura, sob pena de nulidade, sendo vedado ao oficial de registro proceder ao registro em desatendimento a tais prazos (art. 14, § 2º, do Decreto nº 74.965/1974, c/c art. 15 da Lei nº 5.709/1971).

Art. 883. A pessoa física estrangeira, ainda que residente no Brasil, casada com brasileiro e com filhos brasileiros, submete-se, para a aquisição de imóvel rural, às exigências da Lei nº 5.709/1971, regulamentada pelo Decreto nº 74.965/1974.

§ 1º Às mesmas exigências se submete a pessoa física brasileira casada com estrangeiro em regime de bens que importe em comunicação do imóvel adquirido.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 2º Aplicam-se as regras deste artigo quando brasileiro e estrangeiro conviverem em união estável que importe em comunicação do imóvel adquirido.

Art. 884. O cidadão português declarado titular de direitos civis em igualdade de condições com os brasileiros (§ 1º do art. 12 da Constituição da República) poderá adquirir e arrendar livremente imóveis rurais, desde que comprove essa condição perante o tabelião de notas ou o oficial de registro, consignando-se o fato no registro.

Art. 885. Aplicam-se as mesmas restrições relativas à aquisição de imóvel rural por estrangeiros nos casos de fusão, cisão ou incorporação de empresas, de alteração de controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional em pessoa jurídica estrangeira.

CAPÍTULO VIII
DO CONTROLE DE INDISPONIBILIDADES

Art. 886. Os oficiais de registro de imóveis deverão manter registro em base de dados informatizada destinada ao controle das indisponibilidades de bens comunicadas na forma dos artigos 206 a 218 deste Código.

Parágrafo único: As comunicações e o controle a que se referem o caput deste artigo serão realizados eletronicamente com uso obrigatório da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, instituída por meio do Provimento da Corregedoria Nacional de Justiça nº 39, de 2014, que será observado integralmente, respeitado o disposto neste Código.

Art. 887. Verificada a existência de imóveis no nome comunicado, a indisponibilidade de bens será averbada à margem da respectiva transcrição, inscrição ou na matrícula.

§ 1 Constatada a existência de mais de um imóvel de propriedade de pessoa que sofre a constrição e indicando a ordem um limite de valor para a indisponibilidade, deve o oficial de registro comunicar tal fato à autoridade judicial para que ela defina em quais matrículas deverá ser averbada a indisponibilidade, mantendo os efeitos da prenotação até o recebimento da resposta.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 2º A ordem ou mandado de indisponibilidade genérica ou específica de determinado imóvel será prenotada e, respeitando-se a respectiva ordem de protocolo, averbada.

§ 3º Não serão sustados os registros dos títulos que já estejam prenotados, devendo ser assegurada a sua prioridade.

§ 4º Quando se tratar de ordem de sustação ou abstenção de registro ou averbação decorrente de título determinado que já esteja tramitando no registro imobiliário, o protocolo do título será suspenso e sua prenotação ficará prorrogada até que a ordem seja cancelada, devendo ser anotada a ocorrência no campo de anotações do Livro 1 - Protocolo.

§ 5º Na hipótese de ordem de abstenção ou sustação de título ainda não apresentado para protocolo, o oficial, em atenção ao princípio da concentração, deverá averbar a ordem judicial na matrícula do imóvel, visando dar publicidade à informação nas certidões expedidas.

§ 6º Apresentado o título a que se refere o § 5º deste artigo, será ele prenotado, ficando o protocolo suspenso na forma do § 4º deste artigo.

§ 7º Na hipótese descrita no § 4º deste artigo, também permanecerão suspensas as prenotações dos demais títulos representativos de direitos reais conflitantes relativos ao mesmo imóvel posteriormente protocolados, passando-se à qualificação, observadas a ordem de prioridade decorrente da anterioridade do protocolizados, assim que apreciada definitivamente a matéria na esfera jurisdicional.

Art. 888. Os nomes das pessoas, cujos bens forem tornados indisponíveis, também deverão constar no Livro nº 5 - Indicador Pessoal, até o recebimento da ordem de cancelamento, mesmo que no Ofício de Registro não haja imóveis ou direitos registrados.

§ 1º Em caso de futura aquisição de imóvel por pessoa cujos bens tenham sido atingidos por indisponibilidade, deverá o oficial de registro, imediatamente após o lançamento do registro aquisitivo na matrícula do imóvel, promover a averbação da indisponibilidade, independentemente de prévia consulta ao adquirente, comunicando a prática do ato à autoridade que impôs a constrição, por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 2º Não se aplica o disposto neste artigo se a indisponibilidade abranger expressamente apenas os bens atuais.

CAPÍTULO IX
DOS ARQUIVOS

Art. 889. Os papéis referentes ao serviço de registro serão mantidos na serventia mediante a utilização de processos racionais que facilitem as buscas, facultada a utilização de digitalização, microfilmagem e de outros meios de reprodução autorizados em lei.

Art. 890. O título de natureza particular, apresentado em uma só via, será arquivado na serventia, fornecendo o oficial de registro, a pedido, certidão do mesmo.

Parágrafo único. Se adotado sistema de digitalização, microfilmagem (Lei nº 5.433/1968) ou de arquivamento digital nos termos da ICP-Brasil, os documentos particulares poderão ser devolvidos aos interessados.

Art. 891. Deverão ser arquivados, física ou eletronicamente:

- I - os comprovantes das comunicações feitas ao INCRA e à Corregedorias de Justiça, relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros;
- II - os comprovantes das comunicações feitas à Secretaria da Receita Federal do Brasil das operações imobiliárias realizadas.

CAPÍTULO X
DAS PESSOAS

Art. 892. O registro e a averbação poderão ser solicitados por qualquer pessoa.

Art. 893. Para os fins deste Provimento, considera-se: I -
apresentante, o portador do título;

II - requerente ou interessado, o titular de interesse jurídico no ato a ser praticado.

Art. 894. Nos atos a título gratuito, o registro pode também ser promovido pelo transferente, acompanhado da prova de aceitação do beneficiado.

Art. 895. O registro do penhor rural independe do consentimento do credor hipotecário.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 896. São considerados, para fins de escrituração, credores e devedores, respectivamente:

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

CAPÍTULO XI
DOS TÍTULOS

Art. 897. Somente são admitidos a registro:

- I - as escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;
- II - os escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, sendo dispensado o reconhecimento de firmas quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao SFH;
- III - os atos autênticos de países estrangeiros com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no Ofício de Registro de Títulos e Documentos, assim como as sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ;
- IV - as cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processos judiciais;
- V - os contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Distrito



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Federal ou Municípios, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma;
VI - as certidões e outros atos emanados do Poder Público necessários para a prática dos atos previstos no art. 167 da Lei dos Registros Públicos, dispensado o reconhecimento de firma.

§ 1º Para os fins do inciso II deste artigo, integram o SFH, nos termos do art. 8º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964:

- I - os bancos múltiplos;
- II - os bancos comerciais;
- III - as caixas econômicas;
- IV - as sociedades de crédito imobiliário;
- V - as associações de poupança e empréstimo;
- VI - as companhias hipotecárias;
- VII - os órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do Poder Público, que operem no financiamento de habitações e obras conexas;
- VIII - as fundações, cooperativas e outras formas associativas para construção ou aquisição da casa própria sem finalidade de lucro;
- IX - as caixas militares;
- X - as entidades abertas de previdência complementar;
- XI - as companhias securitizadoras de crédito imobiliário; e
- XII - outras instituições que venham a ser consideradas pelo Conselho Monetário Nacional como integrantes do SFH.

§ 2º Serão registrados os contratos e termos mencionados no inciso V do caput assinados a rogo com a impressão datiloscópica do beneficiário, quando este for analfabeto ou não puder assinar, acompanhados da assinatura de 2 (duas) testemunhas.

§ 3º Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso V do caput poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

interessado dirigido ao registro de imóveis.

Art. 898. O testamento e o instrumento de cessão de direitos hereditários não são títulos que ensejam registro.

CAPÍTULO XII
DA QUALIFICAÇÃO

Art. 899. A fase de qualificação, que se realiza entre a protocolização do título e seu respectivo registro, compreende o exame de caracteres extrínsecos do documento e a observância da legislação e dos princípios registraes.

Art. 900. Incumbe ao oficial de registro impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela legislação, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em títulos judiciais.

Art. 901. No caso de venda de quota-parte por um dos condôminos, em situação jurídica de condomínio geral, não é necessária a anuência prévia dos demais para fins de registro.

Art. 902. Fica dispensado o requerimento escrito autônomo para fins da averbação, inclusive as do art. 167, II, 4 e 5, da Lei dos Registros Públicos, quando no título constar requerimento das partes para que o oficial de registro proceda às averbações necessárias ao registro do título.

Art. 903. As certidões do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais apresentadas para fins de averbação deverão ter antecedência máxima de expedição de 90 (noventa) dias contados da data do protocolo do título, exceto as certidões de óbito e as que instruírem título judicial, caso em que poderão ser utilizadas para as necessárias averbações independentemente de sua data de expedição.

Art. 904. Para fins de registro, não constando na matrícula ou transcrição a qualificação completa, atual e correta das partes e do imóvel (art. 176, § 1º, II, 3 e 4, da Lei dos Registros Públicos), deve o oficial de registro exigir a prévia inserção, atualização ou retificação de dados, fazendo as averbações correspondentes.

Art. 905. O documento comprobatório necessário à averbação será apresentado no original, em cópia autenticada ou em cópia de documentos arquivados extraída pelo oficial de registro.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 906. A averbação da alteração do estado civil por separação, divórcio, restabelecimento de sociedade conjugal, nulidade ou anulação de casamento será feita mediante apresentação da certidão de casamento com as respectivas averbações.

Art. 907. Sendo o imóvel bem particular de um dos cônjuges e havendo separação, divórcio ou óbito do outro cônjuge, bastará a respectiva averbação, sendo desnecessário o registro do instrumento de partilha para fins de disponibilidade.

Art. 908. Sendo o imóvel bem comum a ambos os cônjuges, havendo separação ou divórcio e não havendo partilha, será averbada a alteração do estado civil, mediante apresentação da certidão de casamento atualizada, ficando o bem em estado de mancomunhão entre os cônjuges.

Art. 909. Em atendimento ao princípio da continuidade, no caso de escritura ou formal de partilha conjuntivo decorrente de inventário, as partilhas serão registradas na sequência de sucessão de óbitos.

§ 1º Para o fim previsto no caput deste artigo, as partilhas deverão discriminar cada pagamento referente a cada óbito.

§ 2º O registro das partilhas deverá indicar o estado civil dos beneficiários à época da abertura de cada sucessão.

Art. 910. Não ofende o princípio da continuidade a divergência de profissão e endereço dos envolvidos no registro, sendo desnecessária a averbação de tais alterações, salvo se requerida pela parte.

Art. 911. Para fins de aplicação do art. 108 do Código Civil, deve-se tomar por base o maior valor, dentre os parâmetros legais, referente à totalidade do imóvel, ainda que a alienação ou oneração seja parcial.

Art. 912. Para registro de escrituras públicas, é desnecessário o reconhecimento de firma do tabelião de notas ou escrevente que as tenha assinado.

Art. 913. No caso de instrumento particular apresentado a registro, o instrumento deve estar assinado pelas partes e eventuais testemunhas, com todas as firmas reconhecidas, ficando uma via do instrumento arquivada no Ofício de Registro de Imóveis.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 1º Nas hipóteses previstas no caput deste artigo, o instrumento deverá conter todos os requisitos de conteúdo e documentação exigidos para a lavratura de escrituras públicas, devendo o oficial de registro arquivar todos os documentos apresentados em cópias autenticadas.

§ 2º Salvo os casos expressos em lei, é desnecessária a presença de testemunhas para o registro ou averbação de instrumentos particulares.

Art. 914. Nos casos em que a lei atribuir a documento particular efeitos de escritura pública, fica dispensada a exigência de apresentação da documentação necessária à lavratura do instrumento.

§ 1º Deverá o contrato, contudo, conter declaração de que a documentação necessária à lavratura do instrumento foi apresentada ao emissor e por este arquivada.

§ 2º Na hipótese do caput, fica o oficial de registro dispensado de conferir a regularidade de representação dos signatários, salvo se houver fundada dúvida sobre a documentação apresentada.

Art. 915. A procuração em causa própria, irrevogável, na qual o outorgante dispensa o outorgado de prestação de contas e que contenha todos os requisitos da compra e venda, inclusive o pagamento do imposto de transmissão e aqueles previstos no art. 365 deste Provimento, será considerada título hábil ao registro.

Art. 916. Os títulos judiciais estão sujeitos à qualificação registral e ao procedimento de dúvida.

Art. 917. Encaminhado o título diretamente pelo juízo competente, o oficial de registro deverá prenotá-lo e proceder à qualificação, observando os requisitos extrínsecos, a relação do título com o registro e os princípios registraes, sendo vedado ao oficial de registro adentrar o mérito da decisão judicial proferida.

Art. 918. No caso de qualificação negativa, o oficial de registro deverá elaborar nota de devolução, que será entregue à parte apresentante ou encaminhada, de ofício, à autoridade que tiver enviado o título, em ambos os casos dentro do prazo de 15 (quinze) dias.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 1º No recibo de protocolo deve constar o prazo em que a parte deverá comparecer para verificar se houve formulação de exigência, prazo este que não poderá ser superior ao previsto no caput.

§ 2º O disposto no caput não interrompe nem suspende os efeitos da prenotação, que será cancelada no prazo legal.

Art. 919. Caso a autoridade judicial, ciente da qualificação negativa, determine o registro, o oficial de registro praticará o ato em cumprimento à determinação, devendo haver nova prenotação caso cancelada a original por decurso de prazo.

Art. 920. Não é necessário o “cumpra-se” do juiz de direito local para a prática de atos emanados de juízos da mesma ou de diversa jurisdição.

Art. 921. Para o registro de títulos judiciais, com exceção do recolhimento do imposto de transmissão, quando devido, o oficial de registro não fará qualquer exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública.

Art. 922. A notificação extrajudicial desacompanhada de título hábil não tem eficácia para a prática ou abstenção de atos pelo oficial de registro, não sendo passível de prenotação.

Art. 923. Para o registro de imóveis adquiridos para fins residenciais, com financiamento pelo SFH, deverá ser exigida declaração escrita do interessado, sob as penas da lei, de cumprimento dos requisitos para a concessão de desconto previsto em lei.

§ 1º A declaração permanecerá arquivada na serventia a fim de possibilitar o exato cumprimento dos requisitos legais e seu posterior controle.

§ 2º A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de imóvel ocorrida durante financiamento no âmbito do SFH será feita em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora.

CAPÍTULO XIII
DAS RETIFICAÇÕES DO REGISTRO

Art. 924. A retificação administrativa de erro constante da matrícula, registro ou averbação será feita pelo oficial de registro ou mediante procedimento judicial.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 1º O oficial retificará a matrícula, o registro ou a averbação quando se tratar de erro evidente e nos casos de:

- I - omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- II - indicação ou atualização de confrontação;
- III - alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- IV - retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas em que não haja alteração das medidas perimetrais, cuidando para que a retificação não altere a conformidade física do imóvel;
- V - alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- VI - reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- VII - inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, exigido despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas.

§ 2º A retificação prevista nos incisos I, III e V poderá ser feita de ofício ou a requerimento do interessado, e as demais somente a requerimento do interessado.

Art. 925. A retificação, no caso de inserção ou alteração de medidas perimetrais de que resulte ou não alteração de área, deverá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado, com prova de ART no competente Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou de RRT no competente Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

§1º A planta solicitada no *caput* deste artigo, deve indicar a sobreposição de área a ser retificada sobre a área da matrícula, a identificação numérica e a localização geográfica dos confrontantes, bem como área, perímetro, mediações, ângulos internos, distância da esquina mais próxima e indicação dos vértices conforme memorial descritivo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 2º As assinaturas serão identificadas com o nome e a indicação da qualidade de quem as lançou (proprietário, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação).

§ 3º Desde que preenchidos os requisitos deste artigo, não há limites de aumento ou redução da mensuração de área para a retificação.

§ 4º Caso o oficial de registro conclua com fundadas razões que a retificação pode implicar transferência de área, usucapião ou alguma forma de aquisição de propriedade pública ou particular, suspenderá o procedimento, qualificará negativamente, cancelando-se a prenotação no prazo de 30 dias, facultada às partes a utilização das vias judiciais cabíveis.

Art. 926. O requerimento de retificação será lançado no Livro nº 1 – Protocolo, observada rigorosamente a ordem cronológica de apresentação dos títulos devendo conter as razões que justifiquem a divergência entre as medidas que estão no registro e as que constam no local do imóvel, com a declaração, sob as penas da lei, da veracidade dos fatos.

Art. 927. O requerimento de retificação de registro formulado com fundamento no art. 213, II, da Lei dos Registros Públicos não gera prioridade nem impede a qualificação e o registro ou averbação dos demais títulos que não sejam excludentes ou não contraditórios, nos casos em que da precedência destes últimos decorra prioridade de direitos para o apresentante.

Art. 928. Protocolizado o requerimento de retificação de registro de que trata o art. 213, II, da Lei dos Registros Públicos, deverá sua existência constar em todas as certidões da matrícula, até que efetuada a averbação ou negada a pretensão pelo oficial de registro.

Art. 929. É considerado profissional habilitado para elaborar a planta e o memorial descritivo todo aquele que apresentar prova de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART no competente Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT no competente Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Art. 930. Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro, a requerimento do interessado, para se manifestar



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

em 15 (quinze) dias, promovendo-se a notificação pessoalmente, pelo correio com serviço de AR, pelo oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, mediante solicitação do oficial de registro de imóveis, ou ainda por edital, nas hipóteses dos arts. 937 e 938 deste Código.

Art. 931. Entendem-se como confrontantes os proprietários ou os ocupantes dos imóveis contíguos, comprovando-se a qualidade de ocupante mediante apresentação de declaração escrita de ocupação ou comprovante de residência em seu nome.

Art. 932. Na manifestação de anuência, ou para efeito de notificação:

I - o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos;

II - o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado pelo síndico ou pela comissão de representantes;

III - sendo os proprietários ou os ocupantes dos imóveis contíguos casados entre si e incidindo sobre o imóvel comunhão ou composesse, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges;

IV - a União, o Estado, o Município, suas autarquias e fundações poderão ser notificadas por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial.

Art. 933. Serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais.

Art. 934. As pessoas jurídicas de direito público serão notificadas, caso não tenham manifestado prévia anuência, sempre que o imóvel objeto do registro a ser retificado confrontar com outro público, ainda que dominical.

Art. 935. A manifestação de anuência ou a notificação do município será desnecessária quando o imóvel urbano estiver voltado somente para a rua ou avenida oficial e a retificação não importar em aumento de área ou de medida perimetral ou em alteração da configuração física do imóvel que possam fazê-lo avançar sobre o bem municipal de uso comum do povo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 936. A notificação poderá ser cumprida no endereço do confrontante constante do Ofício de Registro de Imóveis, no próprio imóvel contíguo ou naquele fornecido pelo requerente.

Art. 937. Não sendo encontrado o confrontante nos endereços mencionados no parágrafo anterior, ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial de registro encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital publicado por 2 (duas) vezes em jornal local de grande circulação, com intervalo inferior a 15 (quinze) dias, para que se manifeste nos 15 (quinze) dias subsequentes à última publicação devendo o edital conter os nomes dos destinatários e, resumidamente, a finalidade da retificação.

Art. 938. Esgotados os meios disponíveis para a notificação pessoal de todos os confinantes, bem como na impossibilidade material de suas identificações, a exemplo de áreas extensas com alto número de confinantes, ocupações irregulares, invasões, assentamentos, etc., o proprietário e o profissional habilitado assim o declararão, sob responsabilidade civil e penal, podendo, nessa hipótese, ser a intimação efetuada por edital, conforme previsto no parágrafo anterior, e preservada, em qualquer caso, a impugnação por qualquer dos ocupantes que demonstre essa condição.

Art. 939. Serão anexados ao procedimento de retificação os comprovantes de notificação pelo correio ou pelo oficial de registro de títulos e documentos e cópias das publicações dos editais; e, caso promovida a notificação pelo oficial de registro de imóveis, será anexada, também, a nota de ciência emitida pelo destinatário.

Art. 940. Será presumida a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

Art. 941. O prazo para apresentação de impugnação, inclusive para entes públicos, é de 15 (quinze) dias a contar do recebimento da notificação ou da última publicação do edital, e conta-se individualmente para cada notificação.

Art. 942. Sendo necessário para a retificação, o oficial de registro poderá realizar diligências e vistorias externas e utilizar-se de documentos e livros mantidos no acervo da serventia, lançando no procedimento da retificação certidão relativa aos assentamentos consultados, e, poderá, ainda, por meio de ato fundamentado, intimar o requerente e o profissional habilitado para que esclareçam dúvidas e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

complementem ou corrijam a planta e o memorial descritivo do imóvel, quando os apresentados contiverem erro ou lacuna.

Art. 943. Em caso de necessidade de provas complementares, as diligências e as vistorias externas, assim como a conferência do memorial e planta poderão ser realizadas pessoalmente pelo oficial de registro ou, sob sua responsabilidade, por preposto ou por técnico que contratar, devendo o resultado ser certificado no procedimento de retificação, com assinatura e identificação de quem tiver realizado a diligência ou a vistoria.

Art. 944. No caso do art. 943 deste Código, consistindo a prova complementar na simples confrontação do requerimento apresentado com elementos contidos em documentos e livros mantidos no acervo da própria serventia, competirá ao oficial de registro promovê-la, de ofício, lançando no procedimento respectivo certidão relativa aos documentos e livros consultados.

Art. 945. Findo o prazo sem impugnação e ausente impedimento para sua realização, o oficial de registro averbará a retificação, após o que será a prática do ato lançada, resumidamente, na coluna do Livro nº 1 – Protocolo, destinada à anotação dos atos formalizados, e certificada no procedimento administrativo da retificação.

Art. 946. Oferecida impugnação fundamentada por confrontante do imóvel objeto do registro em processo de retificação, o oficial de registro intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias.

Art. 947. Sendo a impugnação fundamentada, ouvidos o requerente e o profissional que houver assinado a planta, e não tendo as partes formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial de registro encaminhará os autos ao juiz de direito competente.

Art. 948. Decorrido o prazo de 5 (cinco) dias sem a formalização de transação para solucionar a divergência, ou constatada a existência de impedimento para a retificação, o oficial de registro remeterá o procedimento ao juiz de direito competente.

Art. 949. O prazo para a remessa do procedimento ao juiz de direito poderá ser prorrogado a requerimento dos interessados por até 30 (trinta) dias, para permitir que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

seja celebrada transação destinada a afastar a impugnação.

Art. 950. Sendo a impugnação infundada, o oficial de registro deverá rejeitá-la, de plano, por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, prosseguindo na retificação caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias; e, em caso de recurso, após o impugnante apresentar suas razões, o oficial de registro intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias, encaminhando os autos acompanhados de suas informações complementares ao juiz de direito competente.

Art. 951. Considera-se infundada a impugnação:

- I - já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo juiz de direito competente ou pela Corregedoria de Justiça;
- II - em que o interessado se limite a dizer que a retificação causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá;
- III - que não contenha exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada;
- IV - que ventile matéria absolutamente estranha à retificação;
- V - que o oficial de registro, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade, assim reputar.

Art. 952. A remessa do procedimento administrativo de retificação ao juiz de direito será efetuada por meio de ato fundamentado, em que serão prestadas todas as informações de que o oficial de registro dispuser em seus assentamentos, relativas ao imóvel objeto do registro a ser retificado e aos imóveis confinantes, bem como outras que puderem influenciar na solução do requerimento, juntando aos autos certidões atualizadas das matrículas respectivas e cópias de plantas, croquis e outros documentos que forem pertinentes para essa finalidade.

Art. 953. O oficial de registro poderá exigir o prévio depósito das despesas com notificação, edital e do valor correspondente aos emolumentos, que deverão ser complementados pelo requerente, caso necessário, emitindo recibo conforme disposto neste Provimento.

Art. 954. Importando a transação em transferência de área, deverão ser atendidos os requisitos do art. 213, § 9º, da Lei dos Registros Públicos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 955. Determinada a retificação pelo juiz de direito competente, o mandado respectivo será protocolado no Livro nº 1 – Protocolizado, observada rigorosamente a ordem cronológica de apresentação dos títulos.

Art. 956. O procedimento administrativo de retificação será realizado perante o Ofício de Registro de Imóveis que tiver praticado o ato a ser retificado, salvo se o imóvel tiver passado a pertencer a outra circunscrição, hipótese em que será aberta matrícula na nova serventia para nela ser procedida a retificação, comunicando-se à serventia de origem para baixa da matrícula anterior.

CAPÍTULO XIV
DA AVERBAÇÃO E DO CANCELAMENTO

Art. 957. As averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem da transcrição ou inscrição a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição.

Parágrafo único. Fica vedada a prática de novos atos após o recebimento de comunicação de abertura de matrícula para o imóvel na serventia de sua nova circunscrição.

Art. 958. Além dos casos expressamente previstos em lei e neste Código, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o ato.

Art. 959. Os atos, fatos e contratos relativos ao imóvel, registro ou averbação ou às pessoas neles constantes poderão ser averbados para que produzam efeitos contra terceiros.

Art. 960. As informações constantes dos registros ou das averbações são suficientes para atestar tanto a titularidade dos direitos quanto as restrições pessoais e os ônus, encargos ou gravames existentes no imóvel.

Art. 961. As averbações de mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis, bem como da alteração do nome por casamento ou por separação ou divórcio serão feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Parágrafo único. O reconhecimento de firma previsto no caput deste artigo fica dispensado quando o requerimento for firmado pelo interessado na presença do oficial de registro ou de seu preposto.

Art. 962. Poderão ser averbados os atos referentes à preservação do meio ambiente, emitidos para os fins de legislação florestal, por iniciativa da parte interessada ou do órgão florestal.

Art. 963. As averbações de nomes de logradouros e de suas alterações, decretados pelo Poder Público, serão procedidas de ofício, inclusive quando provocadas pelo interessado.

Art. 964. Os cancelamentos serão feitos mediante averbação e conterão o motivo que os tiver determinado, bem como o título em virtude do qual tiverem sido feitos.

Art. 965. O cancelamento poderá ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos de registro ou averbação.

Art. 966. O cancelamento será feito:

- I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;
- II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;
- III - a requerimento do interessado, instruído com documento hábil;
- IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que tiver declarado, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.

Art. 967. Ao interessado é lícito, em juízo ou perante o oficial de registro de imóveis, fazer prova da extinção dos ônus reais ou outras restrições e promover o cancelamento do seu registro ou averbação.

Art. 968. As cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade podem ser canceladas por autorização dos instituidores, com anuência do beneficiário, ordem judicial ou apresentação da certidão de óbito do beneficiário.

Parágrafo único. As cláusulas de impenhorabilidade e/ou incomunicabilidade, por serem personalíssimas, podem ser canceladas também em razão da alienação do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 969. É dispensável a averbação de cancelamento do registro de compromisso de compra e venda quando ocorrer o registro da escritura definitiva, desde que observado o princípio da continuidade.

Art. 970. Nos loteamentos registrados sob a égide do Decreto-lei nº 58/1937, caso o imóvel tenha deixado de pertencer à circunscrição, deverá ser exigida, para a averbação de compromisso de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, certidão negativa de abertura de matrícula ou qualquer ato praticado na nova circunscrição, a qual ficará arquivada na serventia.

Art. 971. O cancelamento de hipoteca só poderá ser feito:

I - à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor em documento particular com firma reconhecida ou em instrumento público;

II - em razão de procedimento administrativo ou jurisdicional no qual o credor tenha sido intimado (inciso V do art. 889 do Código de Processo Civil);

III - em conformidade com a legislação referente às cédulas hipotecárias;

IV - a requerimento do interessado, no caso de hipoteca convencional vencida e não prorrogada (art. 1.485 do Código Civil), desde que declare, sob as penas da lei, a inexistência de ações ou execuções relacionadas à hipoteca, comprovando tais fatos com apresentação das certidões de protesto de títulos e de feitos ajuizados da comarca de situação do imóvel.

Art. 972. A matrícula, o registro e a averbação, enquanto não cancelados por autoridade judicial, produzem todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, prove-se que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

Parágrafo único. Não havendo cancelamento do ato ou bloqueio da matrícula, nela poderão ser praticados atos decorrentes de títulos apresentados.

Art. 973. O cancelamento da servidão, quando o prédio dominante estiver hipotecado, só poderá ser feito com aquiescência do credor, expressamente manifestada.

Art. 974. O dono do prédio serviente terá, nos termos da lei, direito a cancelar a servidão.

Art. 975. O foreiro poderá, nos termos da lei, averbar a renúncia de seu direito, sem dependência do consentimento do senhorio direto.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 976. Salvo por determinação judicial expressa, o cancelamento não pode ser feito em virtude de sentença ainda sujeita a recurso.

TÍTULO V
DAS CERTIDÕES E INFORMAÇÕES

Art. 977. Segundo a conveniência do serviço, a serventia deverá empregar, em relação aos pedidos de certidões, sistema de controle semelhante ao previsto para a recepção de títulos, a fim de assegurar às partes ordem de precedência na expedição das certidões.

Art. 978. Quando a certidão não for expedida no momento da solicitação, é obrigatório o fornecimento de comprovante do respectivo pedido, do qual deverão constar, além dos dados da certidão solicitada, a data do pedido, a data prevista para retirada da certidão, bem como o valor cobrado.

Art. 979. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos.

Art. 980. A certidão de inteiro teor poderá ser extraída por meio datilográfico, impresso, reprográfico ou digital.

Parágrafo único. Na certidão de inteiro teor de matrícula, será mencionada a existência de títulos em tramitação na serventia, quando houver.

Art. 981. Na hipótese de criação de nova circunscrição territorial, caberá ao oficial de registro da antiga circunscrição informar, obrigatoriamente, nas certidões emitidas, que o imóvel em questão passou a pertencer a outra circunscrição territorial, indicando-a.

Art. 982. Sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o oficial de registro mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e penal, ressalvadas as certidões de transcrições, nas quais deverá ser feita a ressalva de que não fazem prova de propriedade e de inexistência de ônus, a não ser que sejam concomitantemente solicitadas as respectivas certidões negativas de ônus e alienações.

Art. 983. Quando solicitada com base no Livro nº 4 – Indicador Real, o oficial de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

registro só expedirá certidão após as buscas efetuadas com os elementos de indicação constantes da descrição do imóvel apresentados pelo interessado, devendo ser ressalvada a possível existência de matrícula ou transcrição com descrição diversa da apresentada, que possa englobar referido imóvel.

TÍTULO VI

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

Art. 984. O contrato de alienação fiduciária será registrado no Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição da situação do imóvel.

Art. 985. O imóvel enfiteútico pode ser objeto de alienação fiduciária, não havendo necessidade de anuência do senhorio e do pagamento do laudêmio, tendo em vista que a transmissão se faz somente em caráter fiduciário, com escopo de garantia.

Parágrafo único. O pagamento do laudêmio ocorrerá se e quando houver a transmissão da propriedade plena, mediante sua consolidação em favor do credor fiduciário.

Art. 986. Os atos e contratos relativos à alienação fiduciária de bens imóveis e negócios conexos poderão ser celebrados por escritura pública ou instrumento particular, desde que, neste último caso, seja celebrado por entidade integrante do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI ou por Cooperativas de Crédito.

Art. 987. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário deverá conter os seguintes requisitos:

- I - o valor do principal da dívida;
- II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;
- III - a taxa de juros e os encargos incidentes;
- IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;
- V - cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;
- VII - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
- VIII - cláusula dispondo sobre os procedimentos do eventual leilão do imóvel alienado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

fiduciariamente;

IX - o prazo de carência a ser observado antes que seja expedida intimação para purgação de mora ao devedor, ou fiduciante, inadimplente.

Art. 988. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º Para averbação do cancelamento da propriedade fiduciária, será apresentado o termo de quitação ao fiduciante.

Art. 989. O termo de quitação deverá conter firma reconhecida e estar acompanhado, se for o caso, dos instrumentos que comprovem a legitimidade da representação.

§ 1º Caso haja a emissão de cédula de crédito imobiliário de forma cartular, a quitação com autorização para cancelamento da alienação fiduciária e baixa da cédula deverá ser lançada na própria via negociável, que ficará arquivada.

§ 2º Caso haja a emissão de cédula de crédito imobiliário de forma cartular e a autorização acima seja firmada por pessoa diversa do credor original, deverão ser previamente averbados os atos que motivaram a circulação do título.

§ 3º A autorização para cancelamento da alienação fiduciária e baixa da cédula de crédito imobiliário de forma escritural deverá ser acompanhada de declaração da instituição custodiante indicando quem é o atual titular do crédito fiduciário.

Art. 990. Para efeito de registro, o título que instrumentaliza a transferência de direito real de aquisição sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia e respectivas obrigações será registrado na matrícula imobiliária, com anuência do credor, cabendo ao oficial de registro observar a regularidade do recolhimento do imposto de transmissão respectivo.

Art. 991. Havendo cessão de direitos creditórios referentes à alienação fiduciária, indispensável prévia averbação da cessão de crédito na matrícula do imóvel para fins de substituição do credor e proprietário fiduciário originário da relação contratual pelo cessionário, salvo nos casos de portabilidade, ficando este integralmente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

subrogado nos direitos e obrigações do contrato de alienação fiduciária.

Parágrafo único. A cessão de direitos creditórios referentes à alienação fiduciária implicará a transferência ao cessionário de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia e independe de anuência do devedor fiduciante.

Art. 992. Em caso de falta de pagamento de prestações por parte do devedor fiduciante, para os fins previstos no art. 26 da Lei nº 9.514/1997, os oficiais de registro de imóveis somente farão e aceitarão intimações quando a alienação fiduciária estiver devidamente registrada e já tiver decorrido o prazo de carência previsto no contrato, em conformidade com o § 2º do mencionado art. 26.

Art. 993. Do requerimento do credor fiduciário dirigido ao oficial do registro competente deverão constar, necessária e discriminadamente, no mínimo, as seguintes informações:

- I - nome e qualificação dos devedores fiduciantes (e de seus cônjuges, se forem casados);
- II - endereço completo para realização das intimações;
- III - declaração de que já decorreu o prazo de carência estipulado no contrato;
- IV - planilha com demonstrativo do débito e projeção de valores atualizados para pagamento da dívida;
- V - comprovante de representação legal do credor fiduciário pelo signatário do requerimento, se for o caso.
- VI - "nome completo e número do CNPJ do credor fiduciário, dispensada a indicação de outros dados qualificativos.

Parágrafo único. Da planilha com demonstrativo do débito e projeção de valores atualizados para purgação da mora dentro dos 30 (trinta) dias subsequentes à data do requerimento, no caso de dívida com juros calculados pro rata die, deverão constar de forma discriminada indicações sobre as prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, e as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel.

Art.994. O requerimento deverá ser devidamente prenotado, mantendo-se a prenotação vigente até a finalização dos procedimentos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 995. Estando em ordem a documentação, deverá o oficial de registro expedir intimação, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data do protocolo do requerimento, para ser cumprida em cada um dos endereços fornecidos pelo credor fiduciário, na qual constarão, necessária e discriminadamente:

- I - os dados relativos ao imóvel e ao contrato de alienação fiduciária;
- II - o demonstrativo do débito decorrente das prestações vencidas e não pagas e das que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, e as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, bem como a projeção dos valores atualizados para purgação da mora, podendo tais informações ser apresentadas em planilha fornecida pelo credor, com a informação de que o valor integral deverá ser pago diretamente ao credor ou em cheque administrativo ou visado, nominal ao credor fiduciário, ou seu cessionário;
- III - a advertência de que o pagamento do débito discriminado deverá ser feito no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contado da data do recebimento da intimação;
- IV - a advertência de que o não cumprimento da referida obrigação no prazo estipulado garante o direito de consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei nº 9.514/1997;
- V - a informação de que o recibo deverá ser apresentado no Ofício de Registro de Imóveis, no caso de pagamento efetuado diretamente ao credor;

§ 1º A intimação será feita pessoalmente ao fiduciante, ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio com serviço de AR.

§ 2º Terá preferência a intimação pessoal por meio do serviço de registro; todavia, quando o oficial de registro de imóveis optar por envio de correspondência pelo correio, deverá postá-la através do serviço postal Sedex registrado, fazendo uso, além do serviço de AR, do serviço de mão própria – MP, a fim de que a correspondência seja entregue exclusivamente ao destinatário.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 3º O oficial de registro poderá enviar, primeiramente, a intimação pelo correio, na forma definida no parágrafo anterior, fazendo uso dos demais meios permitidos caso a entrega venha a falhar pela recusa de recebimento ou de assinatura ou pela impossibilidade de entrega, por não ser encontrado o destinatário da correspondência nas 3 (três) tentativas efetuadas pelo carteiro.

§ 4º Para atender ao princípio da execução menos gravosa, o oficial de registro de imóveis poderá encaminhar correspondência convidando o fiduciante devedor a comparecer na serventia, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento, para tomar ciência de assunto relacionado com o contrato de alienação fiduciária do imóvel.

§ 5º Comparecendo à serventia, o devedor fiduciante convidado na forma do parágrafo anterior, sua notificação será feita diretamente pelo oficial do registro de imóveis.

§ 6º Cuidando-se de vários devedores fiduciantes, ou cessionários, inclusive cônjuges, necessária a intimação individual de todos eles.

§ 7º Na hipótese de serem diversos o devedor e o proprietário do bem alienado fiduciariamente, ambos deverão ser intimados.

§ 8º As intimações de pessoas jurídicas serão feitas aos seus representantes legais, exigindo-se a apresentação, pelo credor fiduciário, de certidão do contrato ou estatuto social, fornecida pela Junta Comercial do Estado ou pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, para aferição da regularidade da representação.

§ 9º As intimações de devedor fiduciante, que não for encontrado nos endereços indicados pelo credor, deverão ser feitas mediante procura do interessado, no endereço de seu domicílio constante do contrato, e, ainda, no do respectivo imóvel, devendo o oficial obter tais dados nos registros da serventia.

§ 10 Considerar-se-á intimado o devedor que, encontrado, se recusar a assinar a intimação, caso em que o oficial certificará minuciosamente o ocorrido.

Art. 996. Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador, encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

§ 1º A primeira diligência não excederá o prazo máximo de 10 (dez) dias da data da apresentação da carta de notificação ao Oficial de Registro, e, decorridos 30 (trinta) dias e tendo sido realizadas no mínimo 3 (três) tentativas de notificar o destinatário, será certificado o resultado dos atos realizados.

§ 2º As diligências para notificar cada destinatário deverão ser efetuadas em dias e horários alternados, observado o prazo de 30 (trinta) dias, fixado no parágrafo anterior.

§ 3º Se o requerente indicar novo endereço do destinatário, deverá apresentar nova carta de notificação.

§ 4º Quando, por três vezes, o devedor, seu representante legal ou seu procurador não for encontrado em seu domicílio, residência ou em outro endereço indicado pelo credor para ser intimado, e houver suspeita razoável de ocultação, o Oficial intimará qualquer pessoa próxima, parente ou não, do devedor de que no dia imediato voltará a efetuar a intimação no horário que designar.

§ 5º Considera-se razoável a suspeita, baseada em atos concretos ou em indícios, de que o devedor se está furtando de ser intimado, circunstâncias estas que deverão ser indicadas e certificadas de forma detalhada pelo Oficial.

§ 6º No dia e hora designados, se o devedor não estiver presente, o Oficial procurará informar-se das razões da ausência, dará por feita a intimação e deixará, mediante recibo, contrafé, com alguém próximo do devedor. Em caso de recusa de recebimento da contrafé ou de assinatura do recibo, o Oficial certificará o ocorrido.

§ 7º Efetivada a intimação na forma do § 6º, que será certificada no procedimento em trâmite na Serventia, o Oficial enviará carta ao devedor no endereço dele constante no registro de imóvel da alienação fiduciária, se diverso, dando-lhe ciência de tudo.

§ 8º Somente após a efetivação do registro, poderá ser certificado o inteiro teor da notificação, a ciência do destinatário ou sua recusa em recebê-la, bem como as diligências de resultado negativo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 9º Constarão nas certidões de notificação a data e as circunstâncias relativas à efetivação do ato.

Art. 997. Purgada a mora perante o Ofício de Registro de Imóveis competente, mediante pagamento dos valores informados no demonstrativo e na respectiva projeção, o oficial de registro entregará recibo ao devedor fiduciante e, nos 3 (três) dias úteis seguintes, comunicará esse fato ao credor fiduciário para retirada na serventia das importâncias então recebidas, ou procederá à entrega diretamente ao fiduciário.

Parágrafo único. Embora recomendável que o pagamento seja feito diretamente ao credor, não poderá o oficial de registro recusar o recebimento, desde que por meio de cheque administrativo ou visado, com a cláusula “não à ordem”, nominal ao credor fiduciário.

Art. 998. Decorrido o prazo da interpelação sem purgação da mora, o oficial de registro deverá certificar esse fato.

Art. 999. A averbação da consolidação da propriedade em nome do fiduciário será feita à vista de requerimento escrito, que será protocolizado, instruído com a prova do pagamento do imposto de transmissão entre vivos e, se for o caso, do laudêmio.

Parágrafo único. Caso a intimação tenha sido efetivada pela via judicial, deverá ser ainda anexada certidão emitida pelo escrivão judicial comprovando a inoccorrência de pagamento ou depósito em juízo dos valores reclamados.

Art. 1.000. Pode o devedor efetivar o pagamento mediante dação, caso em que transmitirá ao credor seu direito eventual, consolidando-se a propriedade definitivamente no patrimônio deste, dispensada a realização futura do leilão do imóvel (Lei nº 9.514/1997, art. 26, § 8º).

Art. 1.001. Uma vez consolidada a propriedade em nome do fiduciário, este deverá promover a realização de leilão público para venda do imóvel, nos 30 (trinta) dias subsequentes, contados da data do registro da consolidação da propriedade, não cabendo ao oficial de registro o controle desse prazo (Lei nº 9.514/1997, art. 26, § 7º).

§ 1º Havendo lance vencedor, a transmissão do imóvel ao licitante será feita por meio de contrato de compra e venda e seu respectivo registro no Ofício de Registro de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Imóveis competente, figurando no título como vendedor o antigo credor fiduciário e como comprador o licitante vencedor.

§ 2º O contrato de compra e venda mencionado no § 1º poderá ser celebrado por instrumento público ou particular, desde que, neste último caso, o contrato originário tenha sido celebrado no âmbito do SFI.

Art. 1.002. A requerimento do antigo credor fiduciário ou de pessoa interessada, poderá ser feita a averbação dos leilões negativos, instruída com cópias autênticas das publicações dos leilões e dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial.

Art. 1.003. Na contagem dos prazos do contrato de alienação fiduciária, exclui-se o dia do começo e inclui-se o dia do vencimento; e, caso o prazo regulamentar venha a se encerrar em sábado, domingo ou feriado, prorroga-se para o primeiro dia útil subsequente.

TÍTULO VII
DAS CÉDULAS DE CRÉDITO

Art. 1.004. Serão registradas no Livro nº 3 – Registro Auxiliar:

- I - as cédulas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial e de produto rural, sem prejuízo do registro do direito real de garantia;
- II - as notas de crédito rural, industrial à exportação e comercial;
- III - as cédulas de crédito bancário, somente quando constituírem penhor rural, industrial, mercantil ou para exportação.

§ 1º Sem prejuízo do registro da cédula no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, as hipotecas e as alienações fiduciárias em garantia de bens imóveis serão registradas no Livro nº 2 – Registro Geral.

§ 2º O registro das cédulas que constituam exclusivamente penhor rural, industrial ou mercantil, realizado no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, mencionará expressamente o imóvel de localização dos bens dados em garantia, devendo ser feita a devida anotação no Livro nº 4 – Indicador Real.

§ 3º No caso da cédula de crédito bancário, será registrada no Livro nº 2 – Registro Geral somente a hipoteca ou alienação fiduciária com garantia de bem imóvel, caso em que, a requerimento do interessado, também poderá ser registrada a cédula em seu inteiro teor no Livro nº 3 – Registro Auxiliar.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 4º No registro da garantia efetuado na matrícula, será feita remissão ao número do registro da cédula efetuado no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, no qual, por sua vez, será feita remissão ao número do registro da hipoteca ou da alienação fiduciária em garantia efetuado na matrícula.

Art. 1.005. Os atos mencionados no art. 920 deste Código serão praticados:

I - no caso de garantias exclusivamente de bens móveis dados em penhor rural, industrial ou mercantil, na circunscrição do imóvel de localização dos bens apenhados;

II - no caso de garantias exclusivamente de bens imóveis, na circunscrição dos imóveis hipotecados ou alienados fiduciariamente;

III - no caso de garantias de bens imóveis e ainda de bens móveis dados em penhor rural, industrial ou mercantil, tanto na circunscrição do imóvel de localização dos bens hipotecados ou alienados fiduciariamente, quanto na circunscrição dos bens apenhados;

IV - no caso de nota de crédito rural, industrial, à exportação e comercial, na circunscrição do imóvel a cuja exploração se destina o financiamento;

V - no caso de nota de crédito rural emitida por cooperativa, na circunscrição do domicílio do emitente;

VI - no caso de cédula de produto rural:

a) será feito sempre o registro no Livro nº 3 do Ofício de Registro do domicílio do emitente;

b) se houver bem imóvel dado em garantia, será feito também o registro da hipoteca e/ou da alienação fiduciária, bem como a averbação de remissão ao registro da cédula de produto rural, conforme disposto na alínea acima, nas matrículas dos imóveis dados em garantia;

c) se houver bem móvel dado em penhor, será feito o registro do penhor no Livro nº 3 do Ofício de Registro de Imóveis do imóvel de localização dos bens apenhados, mencionando-se expressamente o imóvel de localização dos bens dados em garantia, devendo ser feita a devida anotação no Livro nº 4 – Indicador Real.

Parágrafo único. O registro efetuado na forma dos arts. 756 e 757 deste Código não dispensa o registro das garantias de bens móveis, que deverá ser efetuado no Ofício



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

de Registro de Títulos e Documentos competente, salvo no caso de penhor rural, industrial, mercantil ou à exportação, devendo o Oficial de Registro fazer constar tal informação no texto do registro e da certidão emitida.

Art. 1.006. O registro e a averbação das cédulas e notas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial, imobiliário, bancário e de produto rural, inclusive suas garantias e suas modificações, independem do reconhecimento de firma dos signatários nos respectivos instrumentos, sendo para a averbação de baixa ou cancelamento, entretanto, reconhecida a firma do credor no instrumento de quitação.

§ 1º Com exceção da cédula de crédito imobiliário, quando emitida cartularmente, fica dispensada a assinatura do credor nos títulos constantes do caput, ainda que contenham garantias imobiliárias.

§ 2º O instrumento de quitação expedido por pessoa jurídica deverá vir acompanhado do comprovante dos poderes de representação de quem por ela assinou.

Art. 1.007. O registro e a averbação das hipotecas e as alienações fiduciárias em garantia de bens imóveis constituídos por cédulas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial e de produto rural, inclusive suas modificações, independem da apresentação da certidão negativa de débito do ITR.

§ 1º Os atos previstos no caput deste artigo serão praticados independentemente da apresentação dos comprovantes de cumprimento de obrigações perante o INSS se o beneficiário do crédito, produtor rural pessoa física ou segurado especial, declarar que não comercializa a sua produção com adquirente domiciliado no exterior, nem diretamente no varejo com consumidor pessoa física, com outro produtor rural pessoa física ou com outro segurado especial.

§ 2º Para os atos previstos no caput deste artigo é necessária a averbação dos dados constantes do CCIR, caso ainda não averbados.

Art. 1.008. Para o registro e a averbação das garantias de hipotecas e de alienações fiduciárias de bens imóveis constituídos por cédulas de crédito imobiliário e bancário, inclusive suas modificações, devem ser apresentadas as certidões negativas de débitos do ITR e INSS, além da averbação dos dados do CCIR, caso ainda não averbados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 1.009. A prorrogação do penhor rural deve ser averbada à margem do registro respectivo, mediante requerimento do credor e do devedor.

Art. 1.010. As cédulas e notas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial, de produto rural, bem como suas garantias, modificações e cancelamentos, serão registradas e averbadas em até 3 (três) dias úteis, contados da data de seu protocolo, observando-se o prazo de 15 (quinze) dias nos períodos cuja sazonalidade decorrente de liberação de crédito para plantio e custeio implique aumento de demanda.

Parágrafo único. As cédulas de crédito imobiliário e bancário, bem como suas garantias, modificações e cancelamentos, serão registradas e averbadas em até 15 (quinze) dias contados da data de seu protocolo.

TÍTULO VIII
DOS PARCELAMENTOS DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.011. Os parcelamentos de imóveis urbanos são regidos, precipuamente, pela Lei nº 6.766/1979, pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e pela legislação municipal, enquanto os parcelamentos de imóveis rurais o são pela legislação agrária.

Art. 1.012. Na hipótese de o imóvel objeto do parcelamento não se encontrar matriculado no registro geral, o proprietário deverá providenciar abertura de matrícula em seu nome, devendo esta descrever o imóvel com todas as características e confrontações anteriores ao parcelamento e, na matrícula aberta, o oficial de registro efetuará o registro do loteamento ou a averbação do desmembramento, com observância do disposto neste Capítulo.

Art. 1.013. A área ou descrição do imóvel a ser parcelado deverá corresponder à área ou descrição constante da matrícula.

Parágrafo único. Não ocorrendo a correspondência mencionada no caput deste artigo, deverá, para tanto, ser previamente promovida sua fusão, desmembramento ou retificação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 1.014. O parcelamento de imóvel rural para fins urbanos será precedido de averbação de alteração de sua destinação, que por sua vez depende de:

- I - certidão municipal que ateste a inclusão do imóvel em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, conforme lei local;
- II - certidão de não oposição expedida pelo INCRA.

Parágrafo único. Consideram-se imóveis com fins urbanos os destinados a habitação, recreação, indústria ou comércio.

Art. 1.015. O parcelamento de imóvel urbano dependerá, em qualquer hipótese, de prévia anuência do município, enquanto o parcelamento de imóvel rural dela independerá, sendo exigida a anuência do INCRA apenas nos casos expressamente previstos em lei.

Art. 1.016. O município poderá estabelecer, por lei, normas sobre o parcelamento de imóveis urbanos, observados os requisitos mínimos previstos na Lei nº 6.766/1979 e na Lei nº 10.257/2001.

Art. 1.017. O parcelamento de imóveis rurais respeitará a fração mínima de parcelamento constante do respectivo Certificado de Cadastro do Imóvel Rural, salvo os casos previstos em norma federal.

Art. 1.018. Nos casos previstos em lei, o parcelamento dependerá, ainda, da prévia aprovação da entidade ou órgão metropolitano ou estadual competente.

Art. 1.019. O parcelamento será feito com base em planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de ART ou RRT na autarquia profissional competente.

Art. 1.020. O parcelamento de imóvel onerado será requerido também pelo titular do direito real com anuência expressa do proprietário, devendo o ônus ser transportado para as novas matrículas.

Art. 1.021. São dispensados do registro especial previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979:

- I - o simples desdobro, assim considerada a subdivisão de gleba ou lote que não implique, cumulativamente:
 - a) a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

b) a necessidade de execução de obras ou melhoramentos públicos, conforme certidão expedida pelo município;

II - as divisões entre vivos celebradas anteriormente a 20 de dezembro de 1979;

III - as divisões entre vivos extintivas de condomínios formados antes da vigência da Lei nº 6.766/1979;

IV - as divisões consequentes de partilhas judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração;

V - as cartas de arrematação, de adjudicação ou mandados, expedidos em cumprimento de decisões definitivas transitadas em julgado;

VI - as alienações ou promessas de alienação de partes de glebas, desde que, no próprio título ou em requerimento que o acompanhe, seja requerida, pelo adquirente ou compromissário, a unificação do imóvel com outro contíguo de sua propriedade, casos em que a observância dos limites mínimos de área e de testada para a via pública não é exigível para a parcela desmembrada, mas sim para o remanescente do imóvel que sofreu o desmembramento;

VII - os negócios que cumpram compromissos formalizados até 20 de dezembro de 1979;

VIII - as cessões e as promessas de cessão integral de compromissos de compra e venda formalizados anteriormente a 20 de dezembro de 1979;

IX - os terrenos que, até o exercício de 1979, tenham sido individualmente lançados para pagamento de imposto territorial, o que será comprovado mediante certidão expedida pelo Município.

Parágrafo único. Consideram-se formalizados, para fins dos incisos II, III, VII e VIII, os instrumentos que tenham sido registrados no Ofício de Registro de Títulos e Documentos, aqueles em que a firma de pelo menos um dos contratantes tenha sido reconhecida, aqueles em que tenha havido o recolhimento antecipado do imposto de transmissão ou, enfim, quando, por qualquer outra forma segura, esteja comprovada a anterioridade dos contratos.

Art. 1.022. É vedado proceder ao registro de venda de frações ideais, com localização, numeração e metragem certa, ou de qualquer outra forma de instituição de condomínio geral que desatenda aos princípios da legislação civil,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

caracterizadores, de modo oblíquo e irregular, de loteamentos ou desmembramentos.

CAPÍTULO II
DO PROCESSO E REGISTRO

Art. 1.023. Em casos de desmembramentos voluntários, para a perfeita caracterização do imóvel, deverão ser descritas no título todas as circunstâncias do art. 176, § 1º, II, item 3, e do art. 225 da Lei dos Registros Públicos, tanto do imóvel desmembrado quanto do remanescente.

Art. 1.024. O desmembramento poderá não atender às dimensões mínimas estabelecidas em norma federal ou municipal se o imóvel for urbano, ou à fração mínima de parcelamento se o imóvel for rural, desde que o imóvel resultante se destine à anexação com o imóvel vizinho, quando então referidas dimensões ou fração mínima deverão ser atendidas, observando-se, nesses casos, o seguinte:

- I - no caso de imóvel urbano, o projeto de desmembramento será aprovado pelo município;
- II - o requerimento de averbação de desmembramento mencionará a finalidade de anexação e o número da matrícula do imóvel vizinho;
- III - a averbação de desmembramento será feita com menção à finalidade de anexação sem abertura de novas matrículas;
- IV - a averbação de desmembramento será feita com menção à finalidade de anexação com abertura de nova matrícula para a área remanescente, ao passo que a área a ser anexada será objeto de nova matrícula no momento da unificação.

Parágrafo único. Em todos os casos, o imóvel remanescente deverá permanecer com área igual ou superior ao mínimo estabelecido em lei.

Art. 1.025. O desmembramento de imóvel rural dependerá de apresentação do último CCIR quitado e da certidão negativa de débitos relativos ao ITR dentro de seu prazo de validade ou das guias e respectivos comprovantes de recolhimento do ITR dos últimos 5 (cinco) exercícios fiscais.

Art. 1.026. O desmembramento de imóvel rural não implicará alteração da reserva legal já averbada, seja da sua área, localização ou descrição, conforme já aprovadas pela entidade ou órgão ambiental competente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 1º No caso previsto no caput deste artigo, o oficial de registro averbará, em todas as novas matrículas, que a reserva legal dos respectivos imóveis se encontra especializada na matrícula de origem.

§ 2º Fica facultado ao proprietário obter, na entidade ou órgão ambiental competente, posteriormente ao desmembramento, o cancelamento do termo original e a expedição de novos termos – inclusive de compensação, se for o caso – para averbação nas novas matrículas.

Art. 1.027. O requerimento de registro de loteamento ou desmembramento deve ser feito pelo proprietário da gleba, acompanhado de todos os documentos enumerados no caput do art. 18 da Lei nº 6.766/1979.

Art. 1.028. O requerimento e os documentos serão autuados pelo oficial de registro, na ordem estabelecida em lei, em processo que terá suas folhas numeradas e rubricadas; e, após o último documento integrante do processo, serão certificadas a data da apresentação do requerimento e, em seguida, sempre antes da publicação dos editais, a sua protocolização com o correspondente número de ordem.

Art. 1.029. Também serão certificados a expedição e publicação dos editais, o decurso do prazo para impugnações, as comunicações à Prefeitura Municipal e o registro.

Art. 1.030. As datas da apresentação e da protocolização jamais poderão coincidir com a do registro, tendo em vista o intervalo temporal necessariamente decorrente da publicação dos editais.

Art. 1.031. Quando o loteador for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial de registro verificar, com base no estatuto social, a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer o registro tem poderes para tanto.

Art. 1.032. Os documentos apresentados para registro do loteamento deverão vir, sempre que possível, no original, podendo ser aceitas vias autenticadas, com exceção do projeto do loteamento composto de memorial e plantas aprovadas, que deverão ser apresentados em original.

Parágrafo único. Se o oficial de registro suspeitar da autenticidade de quaisquer das cópias apresentadas, poderá exigir a exibição do original.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 1.033. As certidões mencionadas no art. 18 da Lei nº 6.766/1979 devem referir-se ao loteador e a todos aqueles que, no período de 10 (dez) anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel nos prazos ali previstos.

§ 1º As certidões mencionadas no inciso III, alíneas “b” e “c”, e inciso IV, alíneas “a”, “b” e “d”, do art. 18 da Lei nº 6.766/1979 não poderão ter sido expedidas há mais de 3 (três) meses.

§ 2º Quando o loteador e os titulares de direitos reais sobre o imóvel forem pessoas naturais casadas, as certidões deverão se referir a ambos os cônjuges.

§ 3º Tratando-se de pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se, além da loteadora, também aos respectivos representantes legais.

§ 4º Tratando-se de empresa constituída por outras pessoas jurídicas, tais certidões deverão referir-se também aos representantes legais destas últimas.

§ 5º Sempre que das certidões de feitos ajuizados envolvendo ações pessoais e reais constar a distribuição positiva, deverá ser exigida certidão complementar, expedida pelo escrivão do feito, sobre seu desfecho ou estado atual.

§ 6º Tal complementação será desnecessária quando se trate de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida pela certidão do distribuidor judicial, não tenha qualquer repercussão econômica ou relação com o imóvel objeto do loteamento.

Art. 1.034. Os loteamentos ou desmembramentos requeridos pelas entidades político-administrativas (União, Estados e Municípios) estão sujeitos ao processo do registro especial, dispensando-se, porém, os documentos mencionados nos incisos II, III, IV e VII do art. 18 da Lei nº 6.766/1979.

Art. 1.035. Desde que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas com o cronograma de execução das obras, o Ofício de Registro também providenciará, conforme o caso, o registro da garantia real oferecida nas matrículas dos imóveis ou lotes correspondentes.

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

Art. 1.036. Tratando-se de loteamento urbano, o edital será publicado em jornal de circulação local, ou, não havendo, em jornal da região.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 1º Se o jornal de circulação local não for diário, a publicação nele será feita em 3 (três) edições consecutivas.

§ 2º Na capital, a publicação se fará, também, no Diário Oficial do Estado.

Art. 1.037. As restrições presentes no loteamento, impostas pelo loteador ou pelo Poder Público, deverão ser, obrigatoriamente, mencionadas na matrícula-mãe e nas matrículas dos imóveis afetados, não cabendo ao oficial de registro, porém, fiscalizar a observância daquelas restrições.

Art. 1.038. Registrado o loteamento, o Oficial de registro abrirá matrículas individualizadas referentes às áreas públicas e aos lotes, que deverão estar perfeitamente caracterizados no memorial, com indicação da localização, metragens, área e perímetro, e desejável com ângulos internos, conforme requisitos do art. 176, § 1º, inciso II, item 3, "a" e "b", da Lei 6.015/73.

§ 1º Uma vez aberta a matrícula, o oficial de registro deverá averbar que se trata de área afetada em razão da instituição do loteamento ou desmembramento de solo urbano.

§ 2º É vedado o registro de qualquer título de alienação ou oneração das áreas do município, sem que, previamente, seja averbada, após regular processo legislativo, a respectiva desafetação e esteja a transação autorizada por lei.

Art. 1.039. O registro de escrituras de doação de ruas, espaços livres e outras áreas destinadas a equipamentos urbanos, salvo quando o sejam para fins de alteração do alinhamento das vias públicas, mesmo que ocorrido anteriormente a 20 de dezembro de 1979, não eximirá o proprietário doador de proceder, de futuro, ao registro especial, obedecidas as formalidades legais.

Art. 1.040. No registro do loteamento, não será necessário descrever todos os lotes, com suas características e confrontações, bastando elaborar um quadro resumido, indicando o número de quadras e a quantidade de lotes que compõem cada uma delas.

Art. 1.041. Aplicam-se aos loteamentos de imóveis rurais, no que couber, as normas constantes deste Capítulo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

CAPÍTULO III
DAS INTIMAÇÕES E DO CANCELAMENTO

Art. 1.042. Para os fins previstos nos arts. 32 e 36, III, da Lei nº 6.766/1979, os oficiais de registro somente aceitarão e farão intimações de compromissários compradores, ou cessionários, se o respectivo loteamento ou desmembramento estiver regularmente registrado e os correspondentes contratos de compromisso de venda e compra, ou cessão, dos lotes, averbados ou registrados.

Art. 1.043. Do requerimento do loteador e das intimações devem constar, necessária e discriminadamente, o valor da dívida, incluindo juros e despesas, e o prazo para o pagamento, além da informação de que o pagamento deverá ser efetuado diretamente no Ofício de Registro de Imóveis, cujo endereço completo será escrito de forma destacada.

Parágrafo único. Constarão, também, o valor do contrato, o número das parcelas pagas e o seu montante, para que o Ofício de Registro possa, ao efetuar o eventual cancelamento, proceder na forma do disposto no art. 35 da Lei nº 6.766/1979.

Art. 1.044. O oficial de registro examinará, com o devido cuidado, o teor de todas as intimações requeridas, obstando o processamento das que não atendam às formalidades legais, especialmente as que incluam verbas descabidas ou inexigíveis.

Art. 1.045. As intimações serão efetuadas pessoalmente, pelo oficial de registro, preposto regularmente autorizado, ou, ainda, por meio de Ofício de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio dos intimados, sendo absolutamente vedadas as intimações postais, ainda que por carta com serviço de AR.

§ 1º Cuidando-se de vários compromissários compradores, ou cessionários, inclusive cônjuges, necessária a promoção da intimação de cada um deles, sem exceção.

§ 2º As intimações às pessoas jurídicas serão feitas aos seus representantes legais, exigindo-se a apresentação, pelo loteador, de certidão atualizada do contrato ou estatuto social, fornecida pela Junta Comercial ou pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

§ 3º As intimações de compromissário comprador, ou cessionário, que não for encontrado no endereço indicado no requerimento deverão ser feitas mediante



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

procura do interessado no endereço de seu domicílio, constante do próprio contrato, e, ainda, no do respectivo lote.

Art. 1.046. Recusando-se o destinatário a recebê-la, a dar recibo, ou, ainda, sendo desconhecido o seu paradeiro, a intimação, devidamente certificada a circunstância, será feita por edital, publicado em jornal de circulação local por 3 (três) dias consecutivos, na comarca da situação do imóvel.

§ 1º Na capital, a publicação será feita no Diário Oficial do Estado e em um dos jornais de circulação diária.

§ 2º Nas demais comarcas, bastará a publicação em jornal de circulação local, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 3º Se o jornal local não for diário, a publicação nele será feita em 3 (três) edições consecutivas.

§ 4º Tratando-se de loteamento rural, o edital será publicado na forma do regulamento do Decreto-lei nº 58/1937.

§ 5º No edital, individual ou coletivo, deverão constar, além dos elementos especificados para as intimações, o número do registro do loteamento, o número do registro ou averbação do compromisso de venda e compra, ou da cessão, bem como o nome, a nacionalidade, o estado civil, o número do CPF ou CNPJ, caso constantes do registro, e o local de residência do intimado.

§ 6º Decorridos 10 (dez) dias da última publicação, fato devidamente certificado pelo oficial de registro, a intimação será considerada aperfeiçoada.

§ 7º O cancelamento só será feito, mediante requerimento do loteador, se o compromissário comprador, ou cessionário, não efetuar o pagamento até 30 (trinta) dias depois do aperfeiçoamento da intimação.

§ 8º Os prazos serão contados a partir do primeiro dia útil seguinte ao do aperfeiçoamento da intimação; e, recaiando o último dia em sábado, domingo ou feriado, serão prorrogados até o primeiro dia útil subsequente.

Art. 1.047. O cancelamento do registro ou da averbação de compromisso de compra e venda, ou da cessão, poderá ser requerido à vista da intimação judicial, comprovando a inoccorrência de pagamento dos valores reclamados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

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

Art. 1.048. Ressalvados os casos de intimação judicial, não serão aceitos requerimentos de cancelamento em que a intimação efetuada tenha consignado, para pagamento das prestações, qualquer outro local que não o Ofício de Registro de Imóveis.

Art. 1.049. A averbação de cancelamento do registro, por inadimplemento do comprador, deverá consignar se ocorreu ou não a hipótese prevista no art. 35 da Lei nº 6.766/1979.

Art. 1.050. O oficial de registro deixará documentado, mediante a emissão de recibo, a satisfação das despesas de intimação por parte dos interessados que efetuarem pagamento na serventia, bem assim o seu efetivo reembolso aos vendedores que, eventualmente, as tenham antecipado.

Art. 1.051. As intimações referidas no art. 33 da Lei nº 6.766/1979 só serão feitas se o interessado apresentar, com o requerimento, cheque administrativo nominal ao credor.

Art. 1.052. A restituição ou o depósito, previstos no art. 35 da Lei nº 6.766/1979, serão feitos sem qualquer acréscimo, não importando o tempo transcorrido da data do cancelamento do registro ou da averbação.

§ 1º Os juros e a correção monetária só terão incidência na hipótese do depósito efetuado na forma do § 2º do art. 35 da Lei nº 6.766/1979.

§ 2º Nesse caso, o depósito será feito em conta conjunta bancária, a qual somente será movimentada com autorização do juízo competente, preferencialmente em estabelecimento de crédito oficial, em nome do credor e do Ofício de Registro.

§ 3º Para cada depositante será aberta conta distinta.

Art. 1.053. As normas constantes deste Capítulo aplicam-se, no que couber, aos loteamentos de imóveis rurais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

CAPÍTULO IV

DOS DEPÓSITOS NOS LOTEAMENTOS URBANOS IRREGULARES

Art. 1.054. O depósito previsto no art. 38, § 1º, da Lei nº 6.766/1979 só será admissível quando o loteamento não se achar registrado ou regularmente executado pelo loteador.

§ 1º Em qualquer das hipóteses, o depósito mencionado no caput estará condicionado à apresentação de prova de que o loteador foi notificado pelo adquirente do lote, pela Prefeitura Municipal ou pelo Ministério Público, dispensada, entretanto, se o interessado demonstrar ter sido notificado pela municipalidade para suspender o pagamento das prestações.

§ 2º Tratando-se de loteamento não registrado, o depósito dependerá, ainda, da apresentação do contrato de compromisso de compra e venda, ou de cessão, e de prova de que o imóvel está transcrito, matriculado ou registrado em nome do promitente vendedor.

Art. 1.055. Os depósitos serão feitos:

- I - em conta conjunta bancária, em nome do interessado e do Ofício de Registro de Imóveis;
- II - preferencialmente, onde houver, estabelecimento de crédito oficial;
- III - vencendo juros e correção monetária.

Parágrafo único. As contas assim abertas só poderão ser movimentadas com expressa autorização judicial.

Art. 1.056. Admitidos os depósitos, o adquirente do lote poderá efetuar os recolhimentos independentemente de pagamento de juros ou quaisquer acréscimos, mesmo que em atraso com as prestações.

Parágrafo único. De todos os recolhimentos efetuados devem ser fornecidos recibos ou cópias das guias correspondentes, para os fins do art. 41 da Lei nº 6.766/1979.

Art. 1.057. Se ocorrer o reconhecimento judicial da regularidade do loteamento antes do vencimento de todas as prestações, o adquirente do lote, uma vez notificado pelo loteador, através do Ofício de Registro de Imóveis, passará a pagar as parcelas remanescentes diretamente ao vendedor, retendo consigo os comprovantes dos depósitos até então efetuados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Parágrafo único. O levantamento dos depósitos, nesse caso, dependerá do procedimento previsto no § 3º do art. 38 da Lei nº 6.766/1979.

TÍTULO IX
DO GEORREFERENCIAMENTO

Art. 1.058. O georreferenciamento obedecerá ao disposto no art. 176, §§ 3º a 7º, da Lei dos Registros Públicos, no Decreto nº 4.449/2002 e em suas modificações posteriores.

Art. 1.059. O georreferenciamento deverá ser averbado em cada matrícula, mesmo que mais de uma matrícula tenha sido, ao mesmo tempo, certificada pelo INCRA.

Art. 1.060. Juntamente com o requerimento de georreferenciamento, serão apresentados, pelo interessado, os seguintes documentos:

I - planta e memorial de cada matrícula a ser georreferenciada, elaborados, executados e assinados por profissional habilitado, e certificados pelo INCRA, com o número da certificação expedida, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA;

II - ART, com prova de sua quitação;

III - declarações expressas dos confinantes, com reconhecimento de firma, de que os limites divisórios foram respeitados;

IV - certificação do INCRA de que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio;

V - declaração conjunta do proprietário e do responsável técnico, firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e que foram respeitados os direitos dos confrontantes;

VI - CCIR, com prova de sua quitação;

VII - certidão negativa de débitos relativos ao ITR ou guias e respectivos comprovantes de recolhimento do ITR dos últimos 5 (cinco) exercícios fiscais.

Art. 1.061. A averbação do georreferenciamento provocará, em ato contínuo, a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

abertura de uma nova matrícula, que conterà, além dos requisitos do art. 176, § 1º, II, da Lei dos Registros Públicos, o número da certificação expedida pelo INCRA.

Parágrafo único. Com a averbação do georreferenciamento, será encerrada a matrícula anterior no Ofício de Registro de Imóveis competente.

Art. 1.062. Para os fins e efeitos do § 2º do art. 225 da Lei dos Registros Públicos, a primeira apresentação do memorial descritivo, segundo os ditames do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225 da mesma lei, e nos termos do Decreto nº 4.449/2002, respeitados os direitos de terceiros confrontantes, não caracterizará irregularidade impeditiva de novo registro, desde que presente o requisito do § 13 do art. 213 da Lei dos Registros Públicos, devendo, no entanto, os subsequentes estar rigorosamente de acordo com o referido § 2º, sob pena de incorrer em irregularidade sempre que a caracterização do imóvel não for coincidente com a constante do primeiro registro de memorial georreferenciado, excetuadas as hipóteses de alterações expressamente previstas em lei.

Parágrafo único. Realizado o georreferenciamento das matrículas, novos desmembramentos, parcelamentos e/ou fusões das áreas das matrículas georreferenciadas exigirão nova certificação do INCRA.

Art. 1.063. A certificação do memorial descritivo pelo INCRA não implicará reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário.

Art. 1.064. Para o registro de mandados judiciais oriundos de processos que versem sobre imóveis rurais, inclusive ações de usucapião, além dos requisitos da matrícula nos termos da Lei dos Registros Públicos, devem constar informações sobre a localização, os limites e as confrontações do imóvel objeto da lide; e, caso não haja, deverão ser apresentados planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado e com a devida ART contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA.

Art. 1.065. Havendo requerimento de fusão ou desmembramento de matrículas, juntamente com o requerimento de georreferenciamento será inicialmente averbado o georreferenciamento em cada matrícula, para que, somente então, possa ser



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

realizado o ato de fusão ou o de desmembramento requeridos.

§ 1º A certificação do INCRA não dispensará, nos casos previstos no caput, a observância obrigatória dos princípios regentes do registro de imóveis, em especial os princípios da continuidade e da especialidade objetiva.

§ 2º O requerimento de georreferenciamento e desmembramento será acompanhado, além dos documentos elencados no art. 1.072 deste Código, do memorial descritivo da parte do imóvel a ser desmembrada e do memorial descritivo da parte remanescente do imóvel.

§ 3º O requerimento de georreferenciamento e fusão será acompanhado, além dos documentos elencados no art. 1.072 deste Código, do memorial descritivo das partes a serem fundidas em uma única matrícula e do memorial descritivo da área resultante da fusão.

§ 4º Verificada a falta de algum documento para a fusão e/ou para o desmembramento das matrículas, o oficial de registro exigirá os documentos faltantes do técnico responsável pelo levantamento topográfico, dispensando-se o carimbo da certificação do INCRA nos novos documentos, desde que a situação final de registro seja exatamente aquela expressa na planta e nos memoriais certificados pelo INCRA.

TÍTULO X
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO
CAPÍTULO I

DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Art. 1.066. Consideram-se atos de formação do condomínio edilício os registros de instituição, da convenção, as aberturas de matrículas de cada uma das unidades autônomas, a averbação da construção e a da certidão negativa de débitos para com o INSS, na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

Art. 1.067. O registro da instituição de condomínio edilício importa no fracionamento ideal do solo e outras partes comuns criando em várias novas propriedades, correspondentes a cada uma das unidades autônomas constituídas, que serão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

identificadas em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

Art. 1.068. Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejarem erigir mais de uma edificação, deverá ser observado:

I - em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns que corresponderão às unidades;

II - em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de 2 (dois) ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e, ainda, a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderão a cada uma das unidades;

III - serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

IV - serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Art. 1.069. Incumbirá ao oficial de registro o exame de correspondência entre as medidas do terreno constantes do registro e as configuradas no projeto aprovado.

Parágrafo único. Havendo divergência, deverá ser exigida a correspondente retificação.

Art. 1.070. É indispensável a unificação de imóveis, com a abertura de nova matrícula, para o registro da instituição do condomínio quando mais de um lote ou terreno, constantes de matrículas distintas, for utilizado para a instituição.

§ 1º Inversamente, quando o futuro condomínio restar assentado apenas em parte do imóvel registrado, deverá ser feito previamente o respectivo desmembramento.

§ 2º Serão abertas matrículas novas em ambos os casos previstos neste artigo para o registro da instituição.

Art. 1.071. Em caso de desmembramento ou de unificação do imóvel, servirá como



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

prova da aprovação do mesmo pelo município o projeto arquitetônico ou de construção devidamente aprovado.

Art. 1.072. A instituição do condomínio prescinde da averbação da construção e deverá ser registrada até a data da consolidação da incorporação imobiliária, que se dará em caso de venda ou promessa de venda ao menos de uma das unidades autônomas, contratação da construção ou decorrência de prazo no registro do empreendimento sem que a incorporação tenha sido denunciada pelo incorporador.

Art. 1.073. O proprietário ou proprietários deverão, para o registro da instituição do condomínio, apresentar os seguintes documentos, que serão autuados e numerados:

- I - memorial de instituição de condomínio, que poderá ser por instrumento público ou particular com firmas reconhecidas, subscrito por todos os proprietários;
- II - projeto arquitetônico de construção, devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- III - da NBR 12.721/2006 a folha preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IV-B e V, subscritos pelos proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos, com firmas reconhecidas;
- IV - ART/CREA ou RRT/CAU, relativamente aos cálculos e os correspondentes comprovantes de pagamento, quando a anotação o exigir;
- V - alvará de construção em vigor para o empreendimento, quando este estiver em fase de construção; ou, caso as obras já estejam concluídas, esse alvará será substituído pelos documentos previstos no art. 990 deste Provimento.

§ 1º O memorial de instituição de condomínio, mencionado no inciso I do caput deste artigo, deverá conter:

- I - quanto aos proprietários:
 - a) se pessoas físicas, nome, nacionalidade, estado civil, profissão, número do documento de identidade oficial, número do CPF e endereço tanto dos proprietários quanto de seus cônjuges, se houver, e, nesse caso, regime de bens e data do casamento;
 - b) se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com o contrato social, original ou cópia autenticada, devidamente registrado na Junta Comercial ou no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, juntamente com certidão atualizada dos atos constitutivos, por meio dos quais se verificará a capacidade dos signatários do requerimento;

- II - quanto ao terreno, a descrição completa de acordo com o registro respectivo;
- III - quanto à origem e disponibilidade, a indicação do registro imobiliário correspondente e declaração da existência ou não de ônus ou gravames;
- IV - quanto à caracterização do prédio a ser construído, a descrição da construção que se pretende registrar, finalidade das unidades (comercial, residencial ou mista), número de pavimentos, área total do empreendimento, áreas de uso comum e de uso privativo, endereço, etc.;
- V - quanto às unidades autônomas, descrição que compreenda as informações contidas no quadro IV-B da NBR:
 - a) designação da unidade (se apartamento, loja, vaga de garagem, etc.);
 - b) área privativa (principal);
 - c) outras áreas privativas (acessórias);
 - d) área privativa total;
 - e) área de uso comum;
 - f) área real total;
 - g) coeficiente de proporcionalidade (fração ideal);
 - h) vagas de garagens (quando acessórias);
- VI - quanto às áreas de uso comum, área coberta ou descoberta situada nos diversos pavimentos da edificação e fora dos limites de uso privativo que pode ser utilizada em comum por todos ou por parte dos titulares de direito sobre as unidades autônomas;
- VII - quanto à garagem, declaração indicando sua área, número e tipo de veículos que comporta e a forma de utilização de seu espaço;
- VIII - ainda quanto à garagem, sua caracterização segundo a NBR, que define as vagas de garagem como áreas destinadas ao estacionamento de veículo automotor, da seguinte forma:
 - a) área de vaga de garagem vinculada à unidade autônoma, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

demarcada e identificada em projeto arquitetônico e vinculada à área privativa principal da unidade autônoma por direito de propriedade, sem atribuição de fração ideal específica no terreno e partes comuns do edifício, podendo ser identificada como unidade acessória;

b) área de vaga de garagem como unidade autônoma, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico, com acesso que independe da ocupação das demais vagas consideradas unidades autônomas ou de uso comum e indeterminado, que será identificada como unidade autônoma, com fração ideal própria no terreno e partes comuns do edifício;

c) área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade e que pertence à área de uso comum do empreendimento;

IX - quanto ao custo do empreendimento, a soma do valor da construção (quadro III da NBR 12.721/2006 atualizado) mais o valor do terreno;

X - quanto ao custo de cada unidade, o resultado que será obtido com a multiplicação do custo total do empreendimento pela fração ideal da unidade.

§ 2º O construtor ou construtores que instituírem o condomínio antes da emissão do “habite-se”, conforme regras dos arts. 7º e 8º da Lei nº 4.591/1964 ou do art. 1.332 do Código Civil, terão, obrigatoriamente, que apresentar declaração em requerimento escrito, com firma reconhecida, de que não farão oferta pública das unidades até que elas obtenham, cada uma, seu respectivo “habite-se”, devidamente averbado no Ofício de 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 dos documentos previstos no art. 32 da Lei nº 4.591/1964 na serventia.

§ 3º A declaração prevista no parágrafo anterior é dispensada em caso de apresentação conjunta dos documentos para o registro da incorporação.

§ 4º Os documentos poderão ser apresentados em 2 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas quando de origem particular, ou, apresentados em apenas uma via, esta ficará arquivada na serventia.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 1.074. Caso o prédio já esteja com a construção concluída ou o alvará de construção com data vencida, para o registro da instituição de condomínio, deverão ser apresentados os documentos especificados no art. 1.076 deste Código acrescidos dos seguintes documentos:

- I - certidão de baixa e "habite-se" para o empreendimento, em via original;
- II - certidão negativa de débitos para com o INSS referente à obra, também em via original.

Parágrafo único. A certidão mencionada no inciso II, para fins de averbação de construção, é válida a qualquer tempo, independentemente da data de sua emissão ou vencimento.

Art. 1.075. Será feito o registro da instituição do condomínio edilício, nos termos definidos no Código Civil (art. 1.332), constituindo-se novos direitos reais referentes às unidades autônomas, exigindo-se, também, o registro da convenção de condomínio (art. 1.333 do Código Civil).

Art. 1.076. O registro da instituição conterà os seguintes dados:

- I - nome e qualificação dos proprietários e sua respectiva fração ideal em forma decimal ou ordinária;
- II - denominação e caracterização do prédio, contendo finalidade das unidades, número de pavimentos, endereço e área total;
- III - identificação e individualização das unidades autônomas, compreendendo:
 - a) o número e a designação da unidade, se apartamento, loja ou vaga de garagem, etc.;
 - b) a área privativa, principal;
 - c) outras áreas privativas, acessórias;
 - d) área privativa total;
 - e) área de uso comum;
 - f) área real total;
 - g) coeficiente de proporcionalidade, ou fração ideal;
 - h) vagas de garagem, quando acessórias;
- IV - indicação das partes comuns;
- V - indicação das vagas de garagem, contendo área, número, tipo e forma de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

utilização, e, se são vinculadas, unidades autônomas ou de uso comum;

VI - valor atribuído ao empreendimento.

§ 1º É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização.

§ 2º As informações constantes do inciso III poderão ser apresentadas em forma de tabela.

Art. 1.077. Registrada a instituição de condomínio, deverão ser abertas tantas matrículas quantas forem as unidades autônomas integrantes do empreendimento.

§ 1º O registro da convenção de condomínio no Livro nº 3 – Registro Auxiliar será averbado nas matrículas das unidades autônomas e da matriz.

§ 2º O transporte dos ônus e gravames porventura existentes será averbado nas matrículas das unidades autônomas, de ofício.

§ 3º Uma vez transportados os ônus e gravames, todos os atos passam a ser praticados nas matrículas das unidades autônomas e não mais na matrícula matriz.

§ 4º Na hipótese de unidades autônomas em construção, será averbada nas matrículas a ressalva de que se trata de imóvel em construção pendente de regularização registral quanto à sua conclusão, informando ainda:

I - a data de validade do alvará de construção, após a qual não se efetuará nenhum ato nas matrículas até que sejam apresentadas a certidão de "habite-se" e a certidão negativa de débito para com o INSS para averbação, exceto se apresentada a prorrogação do alvará de construção;

II - no caso de haver incorporação, o número e data do registro da incorporação e se alguma das certidões previstas em lei foi positiva;

III - no caso de grupo de pessoas, a menção de que os proprietários apresentaram declaração de ciência de que a venda, promessa ou cessão de direitos antes da conclusão da obra só poderá ser feita mediante arquivamento dos documentos previstos no art. 32 da Lei nº 4.591/1964 na serventia.

IV - que a matrícula poderá ser encerrada nas hipóteses previstas em lei.

§ 5º Os atos negociais referentes especificamente a uma futura unidade autônoma, seus ônus e gravames serão registrados nas matrículas próprias das unidades, abertas com as ressalvas acima.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 6º Concluída a obra com a expedição do “habite-se”, será feita, na matrícula de cada unidade autônoma, a sua averbação, bem como a averbação da certidão negativa de débito para com o INSS e das eventuais alterações decorrentes da construção.

§ 7º Nos casos do art. 6º-A, § 1º, da Lei nº 11.977/2009 e art. 63, § 3º, da Lei nº 4.591/1964, bem como nos casos em que forem reservadas, no ato de instituição de condomínio, unidades autônomas para exploração em favor do condomínio, a matrícula será aberta em nome deste.

Art. 1.078. Demolido o prédio objeto de condomínio de unidades autônomas, ou se a construção não for concluída, a requerimento dos proprietários, serão averbados, em ato contínuo, o cancelamento da instituição na matrícula matriz e em cada uma das matrículas das unidades autônomas e, se for o caso, a demolição, encerrando-se as matrículas e abrindo-se outra com novo número, relativamente ao terreno.

CAPÍTULO II

DO REGISTRO DE ATRIBUIÇÕES DE UNIDADES

Art. 1.079. Os registros de atribuição ou divisão de unidades autônomas podem ocorrer nas seguintes hipóteses:

I - havendo condomínio geral, previsto no art. 1.314 do Código Civil, e pretendendo os proprietários ou titulares de direito e ação sobre o imóvel instituir condomínio edilício previsto no art. 1.332 do mesmo Código e dividir tais unidades entre si, deverá constar do memorial de instituição de condomínio, ou em instrumento próprio desde que apresentados concomitantemente, a divisão e atribuição de propriedade sobre as unidades autônomas, verificando-se se há incidência tributária e procedendo-se ao registro de tais atos, nos termos do art. 167, I, itens 17 e 23, da Lei dos Registros Públicos;

II - a atribuição de unidades autônomas em razão de cumprimento de contrato de permuta de terreno por unidade construída insere-se na regra do inciso I;

Parágrafo único. A atribuição de propriedade para cada condômino será registrada, nos termos do art. 167, I, item 23, da Lei dos Registros Públicos, devendo ser feito um registro para cada unidade, nos termos do art. 176, § 1º, I, da referida lei, sendo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

permitido que todas as unidades autônomas atribuídas aos mesmos proprietários sejam objeto de um único número de ordem de registro, se o registro se der em ato contínuo.

Art. 1.080. O registro de atribuição de unidades somente poderá ser realizado após o registro da instituição de condomínio até a averbação do “habite-se”.

Parágrafo único. À exceção da hipótese prevista no caput deste artigo, a atribuição de unidades configura alienação de unidades autônomas, devendo o ato ser praticado com as formalidades pertinentes, como a lavratura de escritura pública, se for o caso, pagamento do imposto de transmissão, etc.

CAPÍTULO III
DO “HABITE-SE PARCIAL”

Art. 1.081. Faculta-se a averbação parcial da construção mediante apresentação de “habite-se parcial”, fornecido pelo Poder Público Municipal, bem como da certidão negativa de débito para com o 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 empreendimento que preveja 2 (dois) ou mais blocos;
- III - construção da parte térrea do edifício, constituída de uma ou mais lojas, estando em construção o restante do prédio.

Art. 1.082. Nos casos mencionados no art. 1.084 deste Código, quando da concessão de outro “habite-se”, seja novamente parcial ou de todas as unidades restantes, será promovida, na matrícula da unidade autônoma respectiva, nova averbação de “habite-se parcial” e de certidão negativa de débito para com o INSS, procedimento este que será repetido tantas vezes quantas forem necessárias até a averbação do “habite-se” em todas as unidades do empreendimento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

CAPÍTULO IV
DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 1.083. O registro da convenção de condomínio será feito no Livro nº 3 – Registro Auxiliar e será precedido da conferência do quórum e atendimento das regras fixadas em lei.

§ 1º A convenção de condomínio, a ser elaborada conforme as normas contidas no Código Civil, arts. 1.333 e seguintes, será subscrita pelos titulares de direito, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais, com firma reconhecida de todos, devendo conter no mínimo as seguintes cláusulas:

- I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas umas das outras e das partes comuns;
- II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- III - o fim a que as unidades se destinam;
- IV - o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- V - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- VI - a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- VII - sua forma de administração e o modo de escolher o administrador;
- VIII - as atribuições do síndico, além das legais, bem como a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- IX - a competência das assembleias, forma e prazo de sua convocação e quórum exigido para as diversas deliberações;
- X - as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores;
- XI - o regimento interno ou a previsão da forma e quórum de sua elaboração; XII – a forma e quórum para as alterações da própria convenção;
- XIII – no caso de conjunto de edificações, os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo haver estipulação de formas como se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas.

§ 2º Após o registro da convenção, previsto no art. 178, III, da Lei dos Registros Públicos, será procedida a sua averbação na matrícula matriz e em cada uma das



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

matrículas das unidades autônomas.

Art. 1.084. A convenção poderá ainda autorizar que os abrigos de veículos sejam alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, nos termos do art. 1.331, § 1º, do Código Civil.

§ 1º Na ausência de estipulação expressa, será aplicada a regra geral de que os abrigos não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio.

§ 2º Nos condomínios instituídos antes da vigência da Lei nº 12.607, de 4 de abril de 2012, até que a convenção seja adequada, serão observados, quanto à permissividade de alienação ou locação dos abrigos de veículos, os usos e costumes do condomínio ou sua destinação, como nos “edifícios-garagem”, edifícios comerciais, etc.

Art. 1.085. Quando da apuração do quórum necessário para a aprovação ou alterações da convenção de condomínio, para fins de registro, serão considerados 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. 1.086. Ao registrar convenção de condomínio edilício, o oficial de registro deverá mencionar expressamente o número do registro da instituição de condomínio feito na matrícula do imóvel e fará, nas matrículas, as averbações de remissão ao número do registro da convenção.

Art. 1.087. A alteração da convenção de condomínio edilício depende de aprovação, em assembleia regularmente convocada, de pelo menos 2/3 (dois terços) dos titulares dos direitos reais registrados, salvo se a convenção a ser alterada exigir quórum superior.

Art. 1.088. A alteração da instituição exige a anuência da totalidade dos condôminos, presumindo-se representante do casal qualquer um dos cônjuges signatários.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Art. 1.089. A incorporação imobiliária é regulada pela Lei nº 4.591/1964, a partir do art. 28, sendo a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas para a alienação total ou parcial.

Art. 1.090. A incorporação imobiliária será registrada na matrícula matriz e será informada por averbação nas matrículas das unidades autônomas.

Art. 1.091. Para fins de arquivamento, os documentos de registro de incorporação serão autuados e numerados.

Art. 1.092. O incorporador deverá apresentar, no Ofício de Registro de Imóveis, os seguintes documentos, organizados nesta ordem:

I - memorial de incorporação, assinado pelo incorporador, com firma reconhecida, requerendo o registro da incorporação e contendo as seguintes informações:

a) se pessoas físicas:

1) se os cônjuges forem os incorporadores do empreendimento, ambos deverão assinar o requerimento;

2) se apenas um dos cônjuges for incorporador, somente este assinará o requerimento, mas, nesse caso, deverá apresentar o instrumento de mandato outorgado pelo outro cônjuge, conforme mencionado no art. 31, § 1º, c/c art. 32 da Lei nº 4.591/1964, devendo ser observada a mesma exigência em relação aos alienantes do terreno, se não forem, ao mesmo tempo, incorporadores;

b) se pessoa jurídica, o requerimento deverá estar instruído com cópia autenticada da última alteração contratual e com certidão simplificada da Junta Comercial ou do Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, na qual se verificará a capacidade de representação dos signatários do requerimento;

II - título de propriedade do terreno, sendo aceita, também, escritura pública de promessa irrevogável e irretratável de compra e venda, de cessão de direitos ou de permuta, da qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, desde que não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais, e haja consentimento para demolição e construção devidamente registrado (art. 32, "a", da Lei nº 4.591/1964);

III - as seguintes certidões negativas referentes aos atuais proprietários do terreno e aos incorporadores:

a) federais (art. 32, "b", da Lei nº 4.591/1964):



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

- 1) certidão conjunta da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil;
 - 2) do distribuidor cível e criminal da Justiça Federal;
 - 3) dos Juizados Especiais Federais;
 - 4) de ações trabalhistas da Justiça do Trabalho;
 - b) estaduais (art. 32, "b", da Lei nº 4.591/1964):
 - 1) da Fazenda Estadual;
 - 2) do distribuidor cível e criminal da Justiça Estadual;
 - 3) dos Juizados Especiais Estaduais;
 - c) certidão negativa de tributos municipais, relativa a tributos diversos, com quitação plena ou total (art. 32, "b", da Lei nº 4.591/1964);
 - d) certidão negativa de débito para com o INSS (art. 32, "f", da Lei nº 4.591/1964):
 - 1) do proprietário do terreno e do incorporador, sempre que forem responsáveis pela arrecadação das respectivas contribuições - pessoa jurídica ou equiparada;
 - 2) não sendo pessoa jurídica ou equiparada, apresentar declaração de que não é contribuinte obrigatório, na qualidade de empregador, nem a ele equiparado;
 - 3) em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes a ela própria, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios;
 - e) relativamente a protesto de títulos (art. 32, "b", da Lei nº 4.591/1964):
 - 1) certidão negativa de protesto de título abrangendo 5 (cinco) anos; ou,
 - 2) caso haja na localidade Ofício de Registro de Distribuição, certidão negativa de distribuição; ou
 - 3) certidão positiva de distribuição acompanhada de certidão do Tabelionato de Protesto para o qual o título ou documento tenha sido distribuído;
- IV - certidões do imóvel (art. 32, "b" e "c", da Lei nº 4.591/1964):**
- a) certidão negativa de ônus reais;
 - b) certidão negativa de inscrição de ações reais e pessoais reipersecutórias do registro de imóveis;
- V - histórico dos títulos de propriedade do imóvel (art. 32, "c", da Lei nº 4.591/1964), abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidões integrais dos respectivos registros (mencionar somente os atos translativos e eventuais ônus);**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

VI - projeto arquitetônico de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes; em caso de aprovação de projeto simplificado, deverá também ser apresentado o projeto completo (art. 32, "d", da Lei nº 4.591/1964);

VII - da NBR 12.721/2006, a folha preliminar e os quadros I, II, III, IV-A, IV-B, V, VI, VII e VIII, assinados pelo profissional responsável e pelo proprietário, com firmas reconhecidas (art. 32, "e", "g", "h" e "i", da Lei nº 4.591/1964);

VIII - ART do engenheiro responsável pela elaboração dos quadros mencionados no inciso anterior;

IX - alvará de construção com prazo de validade vigente;

X - atestado de idoneidade financeira, em via original, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de 5 (cinco) anos, com firma do signatário reconhecida, bem como comprovada a sua representação (art. 32, "o", da Lei nº 4.591/1964);

XI - contrato-padrão, facultativamente, que ficará arquivado na serventia, conforme determina o art. 67, §§ 3º e 4º, da Lei nº 4.591/1964;

XII - declaração acompanhada de plantas elucidativas sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos, salvo se as plantas constarem expressamente do projeto aprovado (art. 32, "p", da Lei nº 4.591/1964);

XIII - declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o art. 39, II, da Lei de Condomínio e Incorporação (art. 32, I, da Lei nº 4.591/1964);

XIV - certidão de instrumento público de mandato quando o incorporador não for o proprietário, outorgando ao construtor/incorporador poderes para a alienação de frações ideais do terreno (art. 31, § 1º, c/c art. 32, "m", da Lei nº 4.591/1964);

XV - declaração expressa em que se defina se o empreendimento está ou não sujeito a prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias (art. 32, "n", da Lei nº 4.591/1964).

Art. 1.093. Os documentos poderão ser apresentados em 2 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas quando de origem particular, sendo a segunda via devolvida ao apresentante com as anotações do ato praticado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 1º As certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual, da Justiça do Trabalho e do Tabelionato de Protesto:

- I - serão referentes aos proprietários do terreno (atuais proprietários e promitentes compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador; e, em caso de pessoa jurídica, basta a apresentação das certidões referentes a pessoa jurídica, dispensada a exigência de apresentação de certidões relativas aos sócios;
- II - serão extraídas nos domicílios atuais do proprietário, do incorporador e na circunscrição onde se localiza o imóvel incorporado.

§ 2º As certidões de débitos trabalhistas serão emitidas e validadas no sítio eletrônico oficial do Tribunal Superior do Trabalho – TST.

§ 3º As certidões podem ser emitidas e validadas por via da internet, caso o respectivo tribunal, órgão ou serviço notarial e de registro disponha de tal serviço.

§ 4º Caso as certidões da Justiça Federal, da Justiça Estadual ou da Justiça do Trabalho sejam positivas, deverá ser apresentada certidão esclarecedora dos fatos do processo ou histórico de tramitação extraída dos sítios eletrônicos oficiais dos tribunais em que conste, no mínimo, a identificação do processo, partes, fase processual e valor da causa.

§ 5º Os quadros da NBR 12.721/2006 devem atender aos seguintes requisitos do art. 32 da Lei nº 4.591/1964:

- I - cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a área das partes comuns e indicando, em cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída (art. 32, "e", da Lei nº 4.591/1964);
- II - memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV do art. 53 da Lei nº 4.591/1964; (art. 32, "g", da Lei nº 4.591/1964);
- III - avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, ambos da Lei nº 4.591/1964, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra (art. 32, "h", da Lei nº 4.591/1964);



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

IV - discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que corresponderão a elas (art. 32, "i", da Lei nº 4.591/1964);

§ 6º O oficial de registro não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento, em obediência ao disposto nas alíneas "e", "g", "h", "i", "l" e "p" do art. 32 da Lei nº 4.591/1964, desde que assinados pelo profissional habilitado, devendo o oficial conferir tais documentos apenas no aspecto formal, sendo vedada análise de conteúdo que está sob a responsabilidade de profissional habilitado.

§ 7º Os quadros III e IV-A da NBR devem estar atualizados, nos termos do art. 54 da Lei nº 4.591/1964.

§ 8º A apresentação dos documentos será feita à vista dos originais, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas.

§ 9º Caso os documentos sejam apresentados em apenas uma via, esta ficará arquivada.

§ 10 Os incisos XI a XIV do art. 999 deste Código podem ser aplicáveis ou não de acordo com as circunstâncias de cada incorporação.

§ 11 Será de 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade das certidões, salvo se outro prazo constar expressamente do documento segundo norma adotada pelo órgão expedidor.

§ 12 A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impede 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. 1.094. No prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias, caso o incorporador venha a desistir da realização da obra, deverá informar expressamente ao Ofício de Registro de Imóveis, indicando o motivo e solicitando o cancelamento do registro da incorporação imobiliária, na forma do art. 34 da Lei nº 4.591/1964.

§ 1º Caso não seja feito o cancelamento dentro do prazo de carência, a incorporação considera-se concretizada para os fins do art. 33 da Lei nº 4.591/1964.

§ 2º Para o cancelamento do registro nos termos do caput, não é necessário comprovar anuência ou comunicação aos adquirentes, caso existentes.

Art. 1.095. O cancelamento do registro da incorporação após o prazo de carência



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

será feito a requerimento do incorporador e, se alguma unidade tiver sido objeto de negociação registrada, ficará também condicionado à anuência dos compromissários ou cessionários.

Art. 1.096. O incorporador deverá declarar, no memorial, de forma expressa, a qual regime está submetida a incorporação:

I - regime de preço global, na forma dos arts. 41 a 43 da Lei nº 4.591/1964, podendo o incorporador, no decorrer das obras, promover a alienação das “unidades autônomas futuras”, a preço fixo ou reajustável, em índices previamente determinados, englobando, na alienação, a respectiva fração ideal de terreno, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o encargo da construção até conclusão, incluindo o registro de “baixa e habite-se”;

II - regime de empreitada, na forma dos arts. 55 a 57 da Lei nº 4.591/1964, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação de frações ideais vinculadas à contratação de construção por empreitada em valores preestabelecidos, podendo ser reajustável por índices previamente determinados, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o risco da construção até conclusão, incluindo o registro de “baixa e habite-se”;

III - regime de administração, na forma dos arts. 58 a 62 da Lei 4.591/1964, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação de frações ideais vinculadas à contratação de construção por administração “a preço de custo”, conforme valores estimados, assumindo os adquirentes a responsabilidade pelo pagamento do custo integral da construção que vier a ser apurado ao longo da obra, até a conclusão.

Art. 1.097. Consideram-se requisitos para o registro da incorporação, além de outros previstos em lei:

I - o registro da convenção de condomínio;

II - a apresentação do memorial de incorporação acompanhado dos documentos acima elencados.

Art. 1.098. Somente após o registro da incorporação, feito de acordo com as normas previstas na legislação em vigor (Lei nº 4.591/1964 e Lei dos Registros Públicos), serão aceitos e examinados os pedidos de registro ou de averbação dos atos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

negociais do incorporador sobre unidades autônomas.

Art. 1.099. O registro da incorporação conterà os seguintes dados específicos: nome e qualificação do incorporador, com indicação de seu título, se não for o proprietário;

I - denominação do edifício;

II - definição sobre o prazo de carência e, quando fixado, seu prazo e as condições a autorizarem o incorporador a desistir do empreendimento;

III - regime de incorporação;

IV - custo global da construção e custos de cada unidade autônoma; e

V - preço das frações ideais do terreno.

§ 1º É dispensada a descrição interna das unidades autônomas no memorial, no registro e na individualização.

§ 2º No registro da incorporação, ficarão consignadas, como ato de averbação, a existência das certidões positivas e as positivas com efeito de negativas.

Art. 1.100. Aplicam-se 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 4.591/1964.

CAPÍTULO VI
DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 1.101. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Ofício de Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, assim considerados o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário, nos termos do art. 31, "a", da Lei nº 4.691/1964.

§ 1º A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

§ 2º Depois da averbação, a incorporação fica submetida ao regime da afetação nos termos da lei (arts. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, com as alterações



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

introduzidas pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004).

§ 3º É dispensável a anuência dos adquirentes de unidades imobiliárias no termo de afetação da incorporação imobiliária.

Art. 1.102. O requerimento para a averbação da constituição do regime de patrimônio de afetação poderá ser feito por instrumento particular firmado pelo incorporador e com firma reconhecida.

Art. 1.103. O oficial de registro de imóveis não é fiscal do controle financeiro do patrimônio de afetação, não sendo sua atribuição exigir a formação da respectiva comissão de representantes dos adquirentes.

Art. 1.104. 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. 1.105. O patrimônio de afetação será extinto 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;
- II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36 da Lei nº 4.591/1964), ou de outras hipóteses previstas em lei;
- III - liquidação deliberada pela assembleia geral, nos termos do art. 31-F, § 1º, da Lei nº 4.591/1964.

CAPÍTULO VII

DO CONDOMÍNIO DE CASAS TÉRREAS, ASSOBRADADAS, GEMINADAS E ASSEMELHADOS

Art. 1.106. Quando, sobre um mesmo terreno, houver a construção de mais de um imóvel sem possibilidade legal de seu desdobro, será admitida a instituição do condomínio para possibilitar o registro do título aquisitivo, em obediência ao princípio da unicidade da matrícula, conforme disposto neste Capítulo.

Parágrafo único. Por absoluta impossibilidade física do desdobro, igual procedimento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

se adotará quando a construção for sobreposta; ou quando se tratar de casas térreas, assobradadas, geminadas, condomínios de laje, ou assemelhados, em empreendimentos de pequeno porte, assim consideradas, para esse fim, as construções de até 6 (seis) unidades e/ou máximo 3 (três) pavimentos.

Art. 1.107. O proprietário ou proprietários deverão, para o registro da instituição do condomínio, nos termos deste capítulo, apresentar ao Ofício de Registro de Imóveis requerimento de instituição do condomínio, contendo: – a qualificação completa dos instituidores;

- I - a indicação precisa do respectivo título de domínio e seu registro, sua procedência e disponibilidade;
- II - a indicação da procedência e disponibilidade, com a indicação do registro imobiliário correspondente e a declaração da existência ou não de ônus ou gravames;
- III - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas umas das outras e das partes comuns;
- IV - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- V - o fim a que se destinam as unidades.

Art. 1.108. O requerimento de instituição deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

- I - certidão de “baixa de construção e habite-se” ou documento equivalente, no original e com firmas reconhecidas, com a respectiva certidão negativa de débito para com o INSS, caso a construção já esteja concluída; ou projeto arquitetônico de construção, devidamente aprovado pelas autoridades competentes, no original ou cópia autenticada, caso a construção não esteja concluída;
- II - quadros preliminar e I a IV-B da NBR 12.721/2006, subscritos pelos proprietários e pelo profissional responsável pelos cálculos, com a respectiva ART do profissional responsável, com firmas reconhecidas; caso a obra esteja concluída, os proprietários poderão substituir os quadros por declaração determinando a fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e às partes comuns;
- III - instrumento de convenção de condomínio, ou, caso os proprietários entendam



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

desnecessária a elaboração da convenção de condomínio em razão da simplicidade do condomínio de pequeno porte, poderá este instrumento ser dispensado no requerimento ou em documento apartado contendo:

- a) a dispensa expressa quanto à elaboração de uma convenção de condomínio e da indicação de um síndico, cabendo aos proprietários resolver os casos em comum;
- b) se existem despesas em comum e, nesse caso, como serão rateadas;
- c) se existem áreas de uso comum e, nesse caso, como será definido seu uso; como será o rateio de despesas extraordinárias relacionadas às áreas e coisas comuns, tais como o terreno onde se acha a edificação, paredes em comum, muros divisórios, as despesas estruturais, etc.

Art. 1.109. Os documentos poderão ser apresentados em 2 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas nos documentos de ordem particular, dispensadas nos documentos públicos, sendo apresentada apenas uma via dos documentos, esta ficará arquivada na serventia.

§ 1º. Caso o empreendimento venha a ser construído em mais de um lote, deverá ser apresentado requerimento assinado por todos os proprietários, com firma reconhecida, solicitando a unificação dos lotes.

§ 2º. Caso a matrícula ou a transcrição do imóvel não informe seus limites e confrontações ou as áreas constantes do projeto sejam divergentes da constante da matrícula ou da certidão de origem, deverá ser procedida a prévia retificação de área do imóvel, nos termos do art. 213 da Lei dos Registros Públicos.

CAPÍTULO VIII
DOS CONDOMÍNIOS ANTERIORES AO CÓDIGO CIVIL

Art. 1.110. Consideram-se devidamente instituídos os condomínios edifícios formalizados anteriormente ao Código Civil vigente mesmo sem o registro da instituição de condomínio, desde que:

- I - tenha havido o registro da incorporação imobiliária ou da convenção de condomínio;
- II - tais registros contenham os elementos essenciais de instituição do condomínio previstos no art. 1.332 do Código Civil;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

III - tenha sido averbada a construção e já tenham sido abertas uma ou mais matrículas para as unidades autônomas.

TÍTULO XI
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
CAPÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

Art. 1.111. A regularização e registro de desmembramento, fracionamento ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, incluindo situações em condomínio, ainda que localizados em zona rural, nos casos especificados, poderão ser promovidos em sede de procedimento administrativo perante o Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, obedecendo ao disposto neste Código.

§ 1º O registro do projeto de regularização independe de averbação prévia do cancelamento de imóvel rural junto ao INCRA e de inclusão no perímetro urbano.

§ 2º Uma vez registrado o projeto de regularização de gleba cadastrada como rural, o Oficial de Registro de Imóveis comunicará ao INCRA, para que este órgão possa cancelar total ou parcialmente o certificado de cadastro de imóvel rural, e à Receita Federal do Brasil, quanto ao Imposto Territorial Rural, enviando certidão da matrícula do parcelamento regularizado.

§ 3º Ficam excluídas as áreas de preservação permanente e legal, unidades de conservação de proteção integral, terras indígenas e outros casos de limitação ou vedação previstos em lei, pois deverão ser observados os dispostos previstos em legislação cabível, especialmente o disposto no art. 54, §§1º e 3º, da Lei nº 11.977/09 e nos artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651/12.

§ 4º As áreas de risco ficam condicionadas à satisfação das exigências previstas no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19.12.1979.

Art. 1.112. 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, indiquem a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 1.113. A regularização fundiária de interesse social caracteriza-se na presença dos seguintes requisitos:

- I - em terras particulares, quando haja ocupação, titulada ou não, predominantemente de população de baixa renda e para fins residenciais, de forma mansa e pacífica, por pelo menos 05 anos; ou
- II - em imóveis Zonas Especiais de Interesse Social ou de outra forma definido pelo Município como de interesse social ou em terras públicas declaradas de interesse social para implantação de projetos de regularização fundiária pela União, Estado ou Município, dispensada averbação específica para tais fins.

Art. 1.114. O procedimento de registro do projeto de regularização fundiária de interesse social ou específico é uno e deve observar o disposto na Lei nº 11.977/09, no Capítulo XII, do Título V, da Lei nº 6.015/73, e nas normas técnicas deste Código, cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis a realização do controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações dos órgãos competentes.

Art. 1.115. Não será exigido reconhecimento de firma nos requerimentos, projetos de regularização fundiária, termos e contratos apresentados pela União, Estado e Municípios e demais entes da Administração Indireta.

Art.1.116. O registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária importará na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver, e para cada uma das parcelas resultantes do projeto, inclusive dos bens públicos.

Art. 1.117. Havendo frações ideais registradas não especificadas no projeto de regularização, as novas matrículas dos lotes serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelo titular da fração ideal ou seus legítimos sucessores, dispensada a outorga de escritura de rerratificação para indicação da quadra e lote respectivos.

Art. 1.118. Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária, devendo averbá-lo anteriormente ao registro do projeto, dispensando-se requerimento e procedimento autônomo de retificação de confrontantes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 1º Havendo dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial de registro de imóveis abrirá nova matrícula para área destacada, averbando referido destaque na matrícula matriz.

§ 2º A precariedade da descrição tabular não é elemento suficiente para que o Oficial de Registro de Imóveis notifique os confrontantes, salvo se ficar demonstrado que algum deles foi, em tese, atingido ou que a área do projeto de regularização é superior a área do imóvel.

Art.1.119. Na hipótese da regularização fundiária implementada por etapas ou trechos, o registro será feito com base em planta e memorial descritivo referentes à área parcelada, averbando-se o destaque na matrícula da área total.

CAPÍTULO II
DO PROCEDIMENTO GERAL DO REGISTRO DO PROJETO DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 1.120. O requerimento de registro do projeto de regularização fundiária deverá ser apresentado diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis, acompanhado de apenas uma via dos seguintes documentos:

- a) planta do parcelamento assinada por responsável legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), devidamente aprovada pelo Município, contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, dispensada a ART ou RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;
- b) quadro indicativo das áreas ocupadas pelos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, caso tais dados não constem da planta referida na alínea “a”;
- c) memorial descritivo da gleba, da área parcelada, dos lotes, dos bens públicos e demais áreas, dispensado o da gleba total no caso do art. 9º.
- d) certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

e) instrumento de instituição, especificação e convenção de condomínio, se for o caso; e

f) auto de regularização municipal ou documento equivalente.

§ 1º As cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária deverão apresentar certidão atualizada de seus atos constitutivos que demonstrem sua legitimidade para promover a regularização fundiária.

§ 2º O requerimento inicial apresentado pelo agente promotor da regularização fundiária, desde que suficientemente compreensível, legítima e autoriza o Oficial de Registro de Imóvel a praticar os atos subsequentes e necessários à regularização pretendida.

§ 3º O loteador é legitimado a requerer a regularização do assentamento ilegal de sua autoria, fazendo uso dos permissivos da Lei nº 11.977/2009 e deste Código.

§ 4º O Município poderá indicar os respectivos lotes correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, dispensando-se o procedimento previsto no art.1.133 e seguintes para a especialização das áreas registradas em comum.

Art. 1.121. A aprovação municipal corresponderá ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária, bem como ao licenciamento ambiental, se o Município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado.

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

Art. 1.122. Prenotado o requerimento e os documentos que o instruem, o Oficial de Registro o autuará e efetuará as buscas e seus assentos.

§ 1º Constatada expansão do parcelamento para além da área descrita na matrícula ou transcrição, o oficial de registro de imóveis aproveitará o procedimento em curso para notificar o confrontante em tese atingido e proceder à retificação do registro.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 2º O confrontante será notificado para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 15 dias. A notificação será pessoal, preferencialmente pelo correio com aviso de recebimento, ou pelo oficial do registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do notificado constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ainda ao próprio imóvel contíguo ou ao endereço fornecido pelo requerente. Não sendo encontrado, estando em lugar incerto e não sabido, ou se recusando recebê-la, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação mediante edital, com o mesmo prazo fixado no item anterior, publicado uma vez em jornal de circulação local e afixado na Unidade de Registro de Imóveis.

§ 4º Findo o prazo sem impugnação, o oficial praticará os atos cabíveis, como o registro do parcelamento do solo ou da instituição e especificação de condomínio e a respectiva convenção, com a subsequente abertura das matrículas das unidades imobiliárias e registro da atribuição de unidades nas matrículas correspondentes.

§ 5º Se houver impugnação, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a documentação técnica para que se manifestem no prazo de 10 dias. Se as partes não formalizarem transação para solucioná-la, o oficial de registro de imóvel designará audiência de conciliação no prazo de 15 dias.

§ 6º Infrutífera a conciliação, procederá o oficial da seguinte forma:

- I - se a impugnação for infundada, rejeitar-lhe-á de plano por meio de ato motivado do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou e dará seguimento ao procedimento caso o impugnante não recorra no prazo de 10 dias. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao oficial de registro de imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 dias e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares, ao Juiz Corregedor Permanente da circunscrição em que situado o imóvel; ou
- II - se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente no prazo de 10 dias, encaminhará os autos ao Juiz Corregedor Permanente da circunscrição em que situado o imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 7º Considera-se infundada a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria Geral de Justiça; a que o impugnante se limita a dizer que ao procedimento causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha ao pedido formulado; e a que o oficial de registro de imóveis, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade, assim reputar.

§ 8º Em qualquer das hipóteses previstas no § 6º, os autos serão encaminhados ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, ouvido o Ministério Público, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao oficial de registro de imóveis para as providências que indicar, isto é, extinção ou continuidade do procedimento, no todo ou em parte.

Art. 1.123. Quando a área objeto da regularização atingir dois ou mais imóveis, total ou parcialmente, ainda que de proprietários distintos, o oficial de registro de imóveis procederá à unificação das áreas respectivas, mediante fusão de todas as matrículas ou averbação dos destaques nas matrículas ou transcrições originárias e abertura de nova matrícula para a área resultante, efetivando-se, a seguir, o registro do projeto de regularização.

§ 1º Também será possível a unificação quando dois ou mais imóveis contíguos forem objeto de imissão provisória na posse registrada em nome do poder público expropriante, diretamente ou por entidade delegada, podendo a unificação abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse.

§ 2º A existência de registros de direitos reais ou constrições judiciais, inclusive as averbações de bloqueios e indisponibilidades, sobre os imóveis não obstará a unificação das áreas e o registro do projeto de regularização fundiária.

§ 3º Ocorrendo unificação de imóveis de proprietários distintos, o oficial de registro de imóveis, logo após a abertura da matrícula averbará as parcelas correspondentes aos titulares de domínio ou procederá de conformidade com o previsto no art. 1.134, § 7º, inciso III, juntamente com o ônus e constrições judiciais, legais ou convencionais



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

que sobre elas existirem, independentemente de prévia anuência do beneficiário, do credor, do exequente ou de manifestação judicial.

Art. 1.124. Registrado o projeto de regularização fundiária, os compradores, compromissários ou cessionários poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento ao oficial do registro de imóveis competente.

§ 1º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão, valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente e de guia de pagamento ou de exoneração do Imposto de Transmissão, registro esse que será feito a requerimento escrito do adquirente.

§ 2º O registro de transmissão da propriedade poderá ser obtido, ainda, mediante a comprovação idônea, perante o oficial do registro de imóveis, da existência de pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de lote ou outro documento do qual constem a manifestação da vontade das partes, a indicação da fração ideal, lote ou unidade, o preço e o modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 3º A prova de quitação dar-se-á por meio de declaração escrita ou recibo assinado pelo loteador, com firma reconhecida, ou com a apresentação da quitação da última parcela do preço avençado.

§ 4º Equivale à prova de quitação a certidão emitida após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação pelo Distribuidor Cível da Comarca de localização do imóvel e a da comarca do domicílio do adquirente, se diversa (CC, art. 206, § 5º, I), que explique a inexistência de ação judicial que verse sobre a posse ou a propriedade do imóvel contra o adquirente ou seus cessionários.

§ 5º Nos instrumentos referidos neste artigo ficam dispensadas testemunhas instrumentárias.

Art. 1.125. Quando constar do título que o parcelador foi representado por procurador, deverá ser apresentada a respectiva prova da regularidade de sua representação na data do contrato.

§ 1º Derivando a titularidade atual de uma sucessão de transferências informais, o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

interessado deverá apresentar cópias simples de todos os títulos ou documentos anteriores, formando a cadeia possessória, e a certidão prevista no § 4º, do art. 1.124 de cada um dos adquirentes anteriores.

§ 2º No caso do item anterior, o Oficial de Registro de Imóveis realizará o registro do último título, fazendo menção às transferências intermediárias em seu conteúdo, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão inter-vivos devidos.

Art. 1.126. Apresentados por cópias ou ausente o reconhecimento de firma nos documentos indicados no art. 1.124 e parágrafos 1º e 2º, o Oficial de Registro de Imóveis providenciará a notificação dos seus subscritores para impugnação no prazo de 15 dias e exigirá apresentação da certidão prevista no § 4º do art. 1.124, de cada um deles. Decorrido o prazo sem impugnação, o Oficial de Registro de Imóveis efetivará a transmissão imobiliária, arquivando uma cópia do título, os comprovantes de pagamento e as respectivas certidões.

§ 1º Se a documentação for microfilmada em conformidade com a Lei nº 5.433/68 ou armazenada em mídia digital na forma prevista no art. 38, da Lei nº 11.977/09, poderá ser devolvida ao apresentante.

§ 2º Os requisitos de qualificação do adquirente no ato registral poderão ser comprovados por meio da apresentação de cópias simples da cédula de identidade (RG) ou documento equivalente, do CPF, da certidão de casamento e de eventual certidão de registro da escritura de pacto antenupcial, podendo os demais dados serem complementados mediante simples declaração firmada pelo beneficiário, dispensado o reconhecimento de firma quando firmada na presença do Oficial ou de seu preposto.

Art. 1.127. Quando a descrição do imóvel constante do título de transmissão for imperfeita em relação ao projeto de regularização fundiária registrado, mas não houver dúvida quanto à sua identificação e localização, o interessado poderá requerer seu registro, de conformidade com a nova descrição, com base no disposto no art. 213, §13, da Lei nº 6.015/73.

Art. 1.128. Caso o título de transmissão ou a quitação ostente imperfeições relacionadas à especialidade ou à continuidade registrária, o Oficial de Registro de Imóveis, seguindo o critério da prudência e à vista dos demais documentos e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

circunstâncias de cada caso, verificará se referidos documentos podem embasar o registro da propriedade.

§ 1º Não se consideram óbices à qualificação do art. 1.128:

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

§ 2º Para qualificação referida no art. 1.128, o Oficial de Registro de Imóveis poderá exigir que o interessado apresente, além do título da transmissão:

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

§ 3º São documentos aptos a demonstrar a boa-fé referida na alínea “a”, do § 2º, dentre outros, os relativos ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, alvará de construção emitido pela Municipalidade, contas de água, luz e telefone, correspondências e quaisquer comprovantes de residência.

Art. 1.129. Se, ainda assim, a qualificação for negativa, o Oficial de Registro de Imóveis encaminhará, de ofício, a nota devolutiva fundamentada e os documentos que a acompanham ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, e ouvido o Ministério Público, afastará se os documentos estão ou não habilitados para registro.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 1º Para a validação do título de transmissão, o interessado poderá, a critério do Juiz Corregedor Permanente, produzir prova documental ou técnica.

§ 2º Se necessário, o Juiz Corregedor Permanente poderá, de ofício, determinar a notificação do titular de domínio ou do empreendedor, observando-se o disposto no § 3º do art. 1.124.

§ 3º Após o trânsito em julgado, o Juiz Corregedor Permanente devolverá ao Oficial de Registro de Imóveis as vias originais de todos os documentos recebidos, e arquivará as cópias.

CAPÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE FRAÇÕES IDEAIS

Art. 1.130. Na hipótese de a irregularidade fundiária consistir na ocupação individualizada de fato, cuja propriedade esteja idealmente fracionada, as novas matrículas serão abertas a requerimento dos titulares das frações ideais ou de seus legítimos sucessores, em conjunto ou individualmente, aplicando-se, conforme o caso concreto, o disposto no art. 3º, do Decreto lei nº 271/67, o art. 1º, da Lei nº 4.591/64, ou o art. 2º da Lei nº 6.766/79.

§ 1º O requerimento deverá especificar a modalidade de regularização pretendida, se parcelamento do solo ou instituição e especificação de condomínio, com as respectivas atribuições de unidades autônomas ou lotes, obedecidas as condições abaixo.

§ 2º O adquirente por meio de contrato ou documento particular de fração ideal já registrada está legitimado a promover a especialização dessa fração nos moldes deste Código para fins de registro de seu título aquisitivo.

Art. 1.131. O interessado na especialização de fração ideal contida em parcelamento regularizado nos moldes deste Código, apresentará requerimento dirigido ao oficial de registro de imóveis competente instruído com os seguintes documentos:

- a) anuência dos confrontantes da fração do imóvel que pretende localizar, expressa em instrumento público ou particular, neste caso, com as assinaturas dos signatários devidamente reconhecidas;
- b) a identificação da fração, em conformidade com o projeto de regularização



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

registrado, por meio de certidão atualizada expedida pelo Município; e

c) certidão de lançamento fiscal ou de simulação do valor venal.

§ 1º Não apresentadas as anuências previstas na alínea "a", do art. 1.131, o Oficial seguirá o rito previsto nos parágrafos 2º ao 8º, do art. 1.124.

§ 2º Não apresentada a certidão prevista na alínea "b", do art. 1.131, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em jornal de circulação local, em resumo, edital do pedido de especialização, podendo esse ato ser impugnado no prazo de 15 dias contados da data da publicação. Findo o prazo sem impugnação, o Oficial praticará os atos cabíveis. Se houver, seguir-se-á o disposto nos parágrafos 5º ao 8º do art. 1.124, no que couber.

§ 3º Findo o prazo sem impugnação, o oficial abrirá nova matrícula para a fração destacada e averbará o destaque na matrícula matriz; se houver impugnação, seguirá o rito previsto nos parágrafos 5º ao 8º, do art. 1.124.

§ 4º Realizada a especialização de todas as frações registradas, o Oficial de Registro de Imóveis averbará o esgotamento da disponibilidade registral e o encerramento da matrícula matriz.

Art. 1.132. O requerimento de regularização como condomínio deverá vir subscrito por todos os titulares de frações registradas ou seus legítimos sucessores, nos termos da Lei nº 4.591/64 ou no art. 3º, do Dec. Lei nº 271/67, e instruído com:

- a) certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- b) instrumento de instituição e especificação de condomínio;
- c) plantas e memorial descritivo com a descrição sucinta do empreendimento, a identificação das unidades autônomas com as respectivas frações ideais de terreno e as restrições incidentes sobre elas, bem como das áreas comuns, ambos assinados por profissional legalmente habilitado e aprovados pelo Município;
- d) cálculo das áreas das edificações e dos lotes, discriminando, além da global, a das partes comuns, inclusive áreas de circulação interna, quando houver, e indicando para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída ou a metragem de cada lote;
- e) convenção de condomínio, acompanhada do respectivo regimento interno;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

f) auto de regularização municipal ou de vistoria ("habite-se") ou, ainda, documento equivalente das construções existentes;

g) certidão negativa de débito para com a Previdência Social relativamente às construções existentes, dispensada a apresentação mediante declaração de preenchimento dos requisitos previstos nos arts. 322, XXV e 370, III, da Instrução Normativa nº 971, de 13 de novembro de 2009, da Receita Federal do Brasil;

h) instrumento de atribuição de unidades autônomas.

§ 1º Na hipótese do requerimento previsto no art. 1.135 não estar subscrito pela totalidade dos titulares do domínio, e estando a documentação em ordem, os faltantes serão notificados pelo oficial de registro de imóveis para se manifestarem em 15 dias, seguindo a regra prescrita no parágrafo 2º (parte final) e seguintes, do art. 1.124.

§ 2º Para fins da regularização prevista neste Provimento, é desnecessária a outorga de escritura de rerratificação do título aquisitivo para indicação de quadra e lote ou de escritura de divisão entre os coproprietários.

CAPÍTULO IV

DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 1.133. O procedimento de demarcação urbanística é indispensável para a regularização fundiária de áreas ainda não matriculadas, e facultativo para as demais situações de regularização de interesse social e específico.

§ 1º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

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

§ 2º O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com:

- I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no §1º, inciso I, do art. 1.133;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis, quando esta o permitir, e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no §1º, inciso I, do art. 1.133;

III - certidão da matrícula ou transcrição da área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis, ou, diante de sua inexistência, das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando possível identificá-las;

§ 3º Antes de encaminhar o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, o poder público colherá as anuências dos órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados ou os notificará para que se manifestem no prazo de 30 dias quanto:

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público;

III - à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

§ 4º Após a notificação, na ausência de manifestação no prazo previsto no parágrafo 3º, do art. 1.133, presumir-se-á a anuência do notificado e o procedimento de demarcação urbanística terá continuidade.

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

§ 6º Os títulos de direito real ou de legitimação de posse aludidos no art. 1.135 podem ingressar no registro de imóveis, independentemente de prévia demarcação urbanística, quando a área objeto de regularização já esteja matriculada ou seja passível de ser matriculada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Art. 1.134. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, será imediatamente prenotado e autuado. Em seguida, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e das matrículas ou transcrições que a tenham por objeto. Na impossibilidade de identificação da totalidade dos titulares do domínio da área em questão, as buscas deverão se estender às circunscrições imobiliárias anteriores.

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 dias.

§ 2º O poder público responsável pela regularização, em todas as hipóteses contempladas neste item - especialmente se a descrição constante de transcrição ou matrícula relativa à área objeto de demarcação urbanística for imprecisa ou omissa de modo que impossibilite a segura identificação dos titulares do domínio de toda a área, deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, estes se não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público, para manifestação na forma estabelecida no parágrafo 2º do art. 1.124.

§ 3º São requisitos para a notificação por edital:

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

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas ou transcrições alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I, do §2º, do art. 1.133, abrindo-se matrícula para a área objeto da demarcação, salvo se área demarcada coincidir exatamente com a do imóvel objeto da matrícula ou



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

transcrição.

§ 5º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis notificará o poder público para que se manifeste no prazo de 60 dias, oportunidade em que poderá propor a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada, podendo apresentar nova planta para fins da averbação da demarcação.

§ 6º Persistindo a divergência, o oficial de registro de imóveis promoverá audiência de conciliação entre o impugnante e o poder público no prazo de 15 dias. Não havendo acordo, proceder-se-á na forma dos parágrafos 6º ao 8º do art. 1.124, prosseguindo-se em relação à área não impugnada, para a qual o poder público deverá apresentar planta que a retrate.

§ 7º Na matrícula aberta para a área objeto da demarcação urbanística e depois, nas matrículas abertas para cada parcela decorrente da regularização fundiária, deverão constar nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

- I - quando for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;
- II - quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pelo auto, a expressão “proprietário não identificado” e, em sendo o caso, os nomes dos proprietários identificados, dispensando-se neste caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 176, da Lei nº 6.015/73;
- III - na hipótese de multiplicidade de proprietários, no preâmbulo da matrícula da unidade imobiliária resultante da regularização fundiária, deverá constar a seguinte advertência no campo destinado à indicação do proprietário: “proprietários indicados na matrícula de origem” ao invés do determinado no item anterior.

CAPÍTULO V
DA LEGITIMAÇÃO DA POSSE

Art. 1.135. Na regularização fundiária iniciada por demarcação urbanística e nas hipóteses em que esta é dispensada, nos termos do § 6º, do art. 1.133 e § 3º do art.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

1.135, após a regularização das unidades imobiliárias, com a abertura das matrículas respectivas, nelas serão registrados os títulos de direito real ou de legitimação de posse apresentados e aptos a registro.

§ 1º A verificação dos requisitos da legitimação de posse de que trata o § 1º do art. 59 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, será feita pelo órgão público concedente.

§ 2º Caso o título de legitimação de posse apresentado ao Ofício de Registro de Imóveis não faça referência à verificação dos requisitos de que trata o § 1º deste artigo, o oficial exigirá que o legitimado declare expressamente, por escrito com firma reconhecida, de que:

I - não é cessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural e;

II - não é beneficiário de legitimação de posse concedida anteriormente.

§ 3º Quando o Poder Público dispensar a demarcação urbanística em decorrência de a área já se encontrar adequadamente demarcada e especializada no Registro Imobiliário, o título de legitimação de posse poderá ingressar no fôlio real observados os requisitos desta Subseção.

§ 4º A legitimação de posse pode ser concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou de frações ideais devidamente cadastradas pelo Poder Público, desde que exerça seu direito de propriedade de área ou lote individualizado e identificado no parcelamento registrado, bem como ao ocupante de área ou lote em parcelamento ou de unidade autônoma em condomínio edilício regular.

Art. 1.136. O detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.

§ 1º O pedido de conversão deverá ser instruído pelo legitimado com os seguintes documentos:

I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II - declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III - declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

IV - declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º As certidões previstas no inciso I do § 1º deste artigo são as relativas ao titular da legitimação de posse, original e atual, e dos eventuais proprietários da gleba quando houver.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250m² e no de legitimação de posse decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse específico ou de parcelamento do solo anterior a 19 de dezembro de 1979, o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

§ 4º O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos. O poder público, após o procedimento para extinção do título, solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do cancelamento de seu registro na forma do art. 250, III, da Lei nº 6.015/73.

CAPÍTULO VI

DA REGULARIZAÇÃO DE GLEBAS URBANAS PARCELADAS ANTES DA LEI Nº 6.766/79

Art. 1.137. O pedido de registro de regularização fundiária, feito com base no art. 71 da Lei nº 11.977, de 2009, referente a glebas parceladas para fins urbanos, anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuam registro, independe de aprovação de projeto de regularização fundiária e deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- a) certidão do Município atestando que o loteamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade;
- b) planta da área em regularização, ainda que de origem particular, desde que apresentada e depositada em qualquer repartição pública, incluídas as arquivadas no Registro de Imóveis, assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de ART no CREA ou de RRT no CAU, contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

destinação específica, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico o fizer na condição de servidor ou empregado público;

c) certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel, quando o registro anterior estiver em circunscrição diversa

d) memoriais descritivos da gleba, da área parcelada, dos lotes, dos bens públicos e das demais áreas;

e) cadastramento municipal ou lançamentos fiscais de época;

f) fotos aéreas encomendadas pelos poderes públicos;

g) compromissos de compra e venda em que a época da contratação possa ser comprovada.

§ 1º Esta modalidade de regularização também pode ser feita por trechos ou etapas, independentemente de retificação.

§ 2º A apresentação da certidão da autoridade municipal referida na alínea “a” do caput, deste artigo, atestando que o parcelamento foi implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e que está integrado e consolidado à cidade, com irreversibilidade da ocupação, dispensa quaisquer outras manifestações, licenças ou alvarás, inclusive do órgão ambiental estadual.

§ 3º Aplicam-se às regularizações promovidas com base nesta seção, os institutos previstos nos tópicos “Da regularização de condomínio de frações ideais”, “ Da demarcação urbanística” e “Da legitimação de posse”.

CAPÍTULO VII

DA ABERTURA DE MATRÍCULA PARA ÁREA PÚBLICA EM PARCELAMENTO NÃO REGISTRADO

Art. 1.138. O Município poderá solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos, assim considerados pela destinação dada e consolidada, oriundos de parcelamento do solo urbano, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

II - anuência dos confrontantes;

III - planta de parcelamento assinada pelo loteador ou confeccionada e aprovada pelo Município, acompanhada da declaração de que o parcelamento se encontra implantado, quando houver.

§ 1º Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes, e estando a documentação em ordem, os faltantes serão notificados pelo oficial de registro de imóveis, seguindo a regra prescrita no §2º (parte final) e seguintes, do art. 1.122.

§ 2º Findo o prazo sem impugnação, o Oficial abrirá a matrícula respectiva em nome do Município, independentemente do regime jurídico do bem público, e efetuará a averbação remissiva na matrícula ou transcrição da área original para controle de disponibilidade, salvo se se tratar de aquisição imemorial, o que deve ser expressamente declarado pelo Município.

§ 3º Se houver impugnação por parte de algum confrontante, o oficial de registro de imóveis seguirá o rito previsto nos parágrafos 5º ao 8º, do art. 1.122.

§ 4º Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.

§ 5º Nos casos de parcelamentos urbanos regularizados nos termos desta seção, ainda que realizados na vigência do Decreto-Lei no 58/37, não se exigirá a formalização da doação de áreas públicas pelo loteador para a transferência de domínio.

CAPÍTULO VIII

DA ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL PÚBLICO

Art. 1.139. O requerimento da União ou do Estado para abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, deverá ser acompanhado dos documentos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

mencionados no art. 1.141.

§ 1º Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no § 5º, do art. 195-A, da Lei nº 6.015/73.

§ 2º O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo, e requerer, em nome deste, no registro de imóveis competente, a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal.

§ 3º Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes, aplicar-se-á o procedimento previsto nos parágrafos 1º ao 3º do art. 1.147.

CAPÍTULO IX

DA INDIVIDUALIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL EM CONDOMÍNIO

Art. 1.140. Nas circunscrições imobiliárias possuidoras de condomínios rurais provisório que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento, será feita com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas.

§ 1º Para as situações consolidadas até a vigência deste Código, deverá ser comprovado pelo requerente o período de 5 (cinco) anos de ocupação retroativa, e, para aquelas consolidadas após a vigência deste Provimento, o período de 10 (dez) anos para que seja procedida a regularização, respeitando-se em todos os casos a fração mínima de parcelamento.

§ 2º A identificação do imóvel a regularizar obedecerá ao disposto nos arts. 176, II, 3, e 225 da Lei dos Registros Públicos.

Art. 1.141. A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela será feita mediante escritura pública declaratória, ou por instrumento particular nos casos do art. 108 do Código Civil.

§ 1º É obrigatória a intervenção na escritura pública ou no instrumento particular de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam ou não condôminos na área maior.

§ 2º O município, o Estado e a União, ou seus órgãos representativos, serão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

notificados pelo oficial de registro em todos os procedimentos em que o imóvel (parcela) a ser localizado fizer divisa com vias públicas (estrada, rua, travessa, corredor, etc.), arroio, rio, lago, etc.

§ 3º Quando utilizado o instrumento particular, as assinaturas deverão ter suas firmas reconhecidas.

§ 4º Na impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer confrontante no ato notarial, ou no instrumento particular, será ele notificado pelo oficial de registro a manifestar-se no prazo de 15 (quinze) dias, seguindo-se o procedimento previsto no art. 213, §§ 2º a 6º, da Lei dos Registros Públicos.

Art. 1.142. Tratando-se de simples localização de parcela, será desnecessária a retificação da descrição do imóvel, desde que da escritura pública conste referência expressa à apresentação dos seguintes documentos:

I - título de domínio;

II - CCIR;

III - prova de quitação do ITR;

IV - certidão das benfeitorias expedida pela Prefeitura Municipal;

V - planta e memorial descritivo.

Parágrafo único. Os documentos mencionados neste artigo serão encaminhados com a escritura pública e, ainda, com a ART do CREA ou RRT do CAU relativos ao profissional responsável, devidamente quitados.

Art. 1.143. A escritura pública declaratória ou o instrumento particular serão protocolizados no Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição de localização do imóvel, devendo o oficial de registro verificar sua regularidade em atenção aos princípios registrais.

§ 1º O oficial de registro localizará a gleba, lavrando ato de registro, a exemplo do que ocorre com as escrituras de divisão, do que resultará a abertura da respectiva matrícula para a parcela localizada.

§ 2º Tratando-se de localização cumulada com retificação de descrição da gleba, o oficial de registro praticará 2 (dois) atos: a averbação desta e o registro daquela.

Art. 1.144. A adoção do procedimento previsto neste Código não exclui a possibilidade de efetivação de escritura pública de divisão ou ajuizamento de ação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

de divisão, restando ao interessado a opção, respeitadas as circunstâncias de cada caso.

Art. 1.145. Na eventualidade da incidência de cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização ou retificação, serão observadas as providências abaixo:

- I - no caso de hipoteca, não será necessária a anuência do credor hipotecário, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar-lhe a realização do registro da localização da parcela;
- II - no caso de penhora, não será necessária prévia autorização judicial para o registro e/ou retificação, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar o fato ao juízo, mediante ofício;
- III - no caso de penhora fiscal em favor do INSS, havendo o devedor ofertado o imóvel em garantia da dívida, não será admitida a localização da gleba sem a expressa anuência daquela autarquia federal, uma vez que a medida determina a indisponibilidade do bem, na forma do art. 53 da Lei nº 8.212/1991;
- IV - no caso de anticrese, é indispensável a anuência do credor anticrético;
- IV - no caso de propriedade fiduciária, a localização da parcela será instrumentalizada em conjunto pelo credor e pelo devedor;
- V - no caso de usufruto, a localização será obrigatoriamente firmada pelo nu-proprietário e pelo usufrutuário;
- VI - no caso de indisponibilidade por determinação judicial ou ato da Administração Pública federal, não será admitido o processamento, uma vez que consiste em ato de disposição;
- VII - na hipótese de estar a parcela sob arrolamento de medida de cautela fiscal, é possível o registro da localização, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar o fato imediatamente ao agente fiscal;
- VIII - no caso da incidência de outros ônus, cláusulas e gravames não expressamente previstos neste artigo, será aplicada a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão.

Art. 1.146. A necessidade ou não de prévio georreferenciamento da parcela a ser localizada será determinada de acordo com as normas da legislação federal.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES COMUNS

Art. 1.147. De acordo com o artigo 167, §1º, alínea “c”, da Constituição Estadual, e artigo 2º da Resolução TJPB nº 018/2005-GP, em se tratando de imóveis rurais, toda competência administrativa prevista na Lei nº 6.015/73 é do Juízo da Vara Agrária em que se situar o imóvel.

Art. 1.148. Serão aceitas chancelas mecânicas utilizadas pela União, pelo Estado, pelos municípios, companhias habitacionais e assemelhadas, e instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil a firmar contratos com seus mutuários no âmbito do SFH e do SFI.

Art. 1.149. A certidão negativa de débitos para com o INSS relativa à construção não necessitará ser revalidada depois de expirado seu prazo de validade se mantida a mesma área construída.

Parágrafo único. A averbação de construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da Lei nº 11.977/2009, independe da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

Art. 1.150. Em todas as situações descritas neste Código, considera-se confrontante o titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira da fração demarcada, integrante ou não do condomínio da área maior.

Art. 1.151. Aplica-se o § 10 do art. 213 da Lei dos Registros Públicos a todas as situações previstas neste Código em que haja pluralidade de proprietários ou confrontantes em situação de condomínio, notificando-se apenas um deles em relação a cada matrícula.

Art. 1.152. Nos procedimentos de regularização fundiária, os efeitos da prenotação cessarão automaticamente se, decorridos 60 (sessenta) dias de seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às devidas exigências, salvo no caso de outras hipóteses de prorrogação por previsão legal ou normativa.

Art. 1.153. Quando houver seccionamento da área original do imóvel por ato do Poder Público para criação ou ampliação de sistema viário, ou em decorrência de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

alienações parciais, dando origem a mais de uma área remanescente, a apuração conjunta ou individual de cada uma delas poderá ser feita em procedimento autônomo, caso em que serão considerados como confrontantes tão somente os confinantes das áreas remanescentes, procedendo-se à necessária averbação dos desfalques na matrícula ou transcrição aquisitiva para controle da disponibilidade.

TÍTULO XII
DA USUSCAPIÃO

Art. 1.154. Na Usucapião, os requisitos da matrícula constarão do mandado judicial.

Art. 1.155. O Registrador deverá examinar o título apresentado para registro, tendo as seguintes cautelas:

I) 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;

II) 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 necessária a exigência da apresentação da CND do INSS, por se tratar de aquisição originária;

III) 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.

IV) não incidirá pagamento do ITBI (Intervivos), por se tratar de aquisição originária.

Art. 1.156. Na usucapião, em qualquer hipótese, deverá o Oficial de Registro proceder a abertura de matrícula, por se tratar de aquisição originária.

§ 1º - Mesmo nos casos em que seja mencionado "registro anterior", deverá ser averbado seu bloqueio informando sobre a nova matrícula do imóvel usucapido, salvo se a aquisição tiver correspondido a somente parte do terreno.

§ 2º - Se a aquisição por usucapião corresponder à parte do imóvel já registrado, deverá ser averbado no título primitivo esta situação, abrindo-se matrícula para o imóvel usucapido e averbando-se no título anterior a área remanescente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

§ 3º - Os emolumentos e custas serão cotados, de forma discriminada e por escrito, para os atos praticados tendo por base Tabela V atos dos Offícios de Registro de Imóvel. A averbação prevista no parágrafo anterior deverá ser enquadrada como, sem valor declarado, na Tabela de Emolumentos em vigor, até que seja estabelecida cotação mais específicas.

CAPÍTULO I
DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Art. 1.157. Sem prejuízo da via judicial, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóveis, que será processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis da circunscrição em que estiver situado o imóvel.

Parágrafo único: O pedido de usucapião será feito, a requerimento do usucapiente, independentemente de que possua origem tabular, com descrição do imóvel usucapiendo, nos termos do que estabelece o art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a redação determinada pela Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

Art. 1.158. O requerimento de que trata o artigo anterior será assinado por advogado, com indicação de seu endereço físico e eletrônico, pelo usucapiente e, se for o caso, por seu cônjuge ou companheiro, com as firmas destes reconhecidas, e instruído com os seguintes documentos:

- I - procuração outorgada ao advogado, por instrumento público, ou particular, com firma reconhecida;
- II - ata notarial, lavrada por tabelião, atestando o tempo de posse do usucapiente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;
- III - planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, desde que haja relevância no procedimento de reconhecimento da usucapião;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

IV - certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal providas do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do usucapiente, expedidas em nome:

- a) do usucapiente e do respectivo cônjuge, se houver;
- b) do requerido e do respectivo cônjuge, se houver;
- c) de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do usucapiente para se completar o período aquisitivo de usucapião, que comprovem não haver litígio e a natureza mansa e pacífica do imóvel.

V - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel usucapiendo (IPTU ou ITR);

VI – descrição georreferenciada, nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos seus decretos regulamentadores;

§ 1º Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

§ 2º A ausência ou não identificação do registro, seja do imóvel usucapiendo ou dos imóveis confinantes, não impedirá o processamento do pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial.

§ 3º A prenotação do título de usucapião extrajudicial suspenderá o processamento de títulos contraditórios, que deverão ser prenotados, com observância do princípio da prioridade/preferência, na conformidade dos arts. 12 e 186 da Lei nº 8.065/73.

§ 4º Será exigido reconhecimento de firma das assinaturas lançadas na planta mencionada no inciso III do caput deste artigo.

§ 5º Apenas para a prenotação do requerimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel rural é dispensada a comprovação de certificação de georreferenciamento pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA. Entretanto essa certificação deverá ser apresentada previamente ao ato de registro da usucapião.