



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL

CÓDIGO DE NORMAS

dos Serviços Notariais e de
Registro do Estado do Piauí

2024

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ

CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL

CÓDIGO DE NORMAS

dos Serviços Notariais e de
Registro do Estado do Piauí

2024

APRESENTAÇÃO

Desde a edição do último Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 da Corregedoria-Geral da Justiça) já se passaram mais de dez anos, período no qual ocorreram alterações substanciais em termos de leis federais e estaduais, atos normativos do Conselho Nacional de Justiça e, sobretudo, na realidade social em todo o país.

Especificamente quanto ao Estado do Piauí, também se verifica, atualmente, um cenário bastante diverso daquele de uma década atrás. Novas serventias extrajudiciais foram criadas por lei, já estando muitas delas devidamente instaladas. Além disso, o último concurso público para notários e registradores do nosso Estado teve seu resultado final homologado, resultando no provimento de uma elevada quantidade de serventias extrajudiciais, das quais muitas são serventias recém-inauguradas.

O próprio Poder Judiciário do Estado do Piauí também passou por significativa evolução ao longo dos últimos anos, sendo pertinente destacar a sua atuação enquanto órgão fiscalizador da atividade notarial e de registro. Tal competência, antes pertencente à Corregedoria-Geral de Justiça, fora transferida, no ano de 2018, à então Vice-Corregedoria, que passou a ser órgão especializado em direito notarial e registral no âmbito do Tribunal de Justiça do Piauí, contando com o trabalho, além do próprio Desembargador Vice-Corregedor, de um Juiz Auxiliar e de quadro próprio de servidores. Já em 2022, a Vice-Corregedoria fora transformada em Corregedoria do Foro Extrajudicial e passou a contar com maior estrutura em termos de orçamento e pessoal, o que resultou na ampliação de suas ações visando ao aperfeiçoamento da atividade notarial e de registro em nosso Estado.

E hoje, tem-se a plena consciência de que a relação entre o Poder Judiciário e os serviços extrajudiciais é bastante diversa daquela verificada no passado, na medida em que tais entidades atuam cada vez mais próximas e, o que é mais importante, pautada na colaboração, para que a paz social - fim maior do direito - seja alcançada não apenas pela solução de conflitos já existentes, mas também pela sua prevenção, proporcionando, com

isso, maiores condições para o desenvolvimento social e econômico e para o bem estar da população.

Nesse contexto, este novo Código de Normas tem como diretrizes fundamentais e interligadas as seguintes políticas institucionais, já adotadas por esta Corregedoria do Foro Extrajudicial em seus projetos e ações:

i) garantia da independência jurídica dos notários e registradores, com autonomia para solucionar questões na esfera extrajudicial e inviolabilidade disciplinar pelos entendimentos jurídicos que adotarem, respeitadas as normas vigentes e as decisões dos órgãos correicionais e jurisdicionais;

ii) adequação do serviço notarial a parâmetros objetivos de qualidade e eficiência, a partir da permanente capacitação e atualização jurídica dos delegatários e seus prepostos, da implementação de boas práticas de gestão administrativa e adoção gradativa de soluções de tecnologia da informação, de acordo com a capacidade financeira e as peculiaridades locais de cada serventia;

iii) exercício da função correicional voltado, prioritariamente, para a orientação da atividade notarial e de registro, para o estímulo à constante melhoria da prestação dos serviços e para a prevenção de irregularidades, sem prejuízo das medidas de caráter disciplinar, quando se mostrarem necessárias;

iv) adoção de instrumentos de fiscalização baseado em dados e informações obtidas eletronicamente, mediante integração dos sistemas informatizados das serventias extrajudiciais e da Corregedoria do Foro Extrajudicial, visando ao diagnóstico permanente da atividade notarial e registral no Estado do Piauí e ao estabelecimento de metas e estratégias para aperfeiçoamento dos serviços; e

v) oitiva das classes dos notários e registradores, dos advogados, dos magistrados e servidores do Poder Judiciário e da sociedade em geral, de modo a possibilitar a construção democrática deste Código de Normas por esta Corregedoria do Foro Extrajudicial.

É, pois, chegado o momento deste novo marco regulatório para os serviços notariais e de registro do Estado do Piauí, adequado à atual realidade jurídica e social, aos anseios dos cidadãos e com flexibilidade suficiente

para atender às constantes evoluções dos fatos, valores e normas. Um Código pensado como instrumento estratégico para a alcance das finalidades da Justiça e para direcionar a atividade de tabeliães, registradores, magistrados, servidores e advogados em uma realidade na qual os usuários dos serviços devem ser cada vez mais bem atendidos em sua permanente necessidade de segurança jurídica nos atos da vida civil, que, em última análise, é o princípio e ao mesmo tempo a finalidade do serviço extrajudicial.

Teresina-PI, 08 de agosto de 2024.

Desembargador JOAQUIM DIAS DE SANTANA FILHO
CORREGEDOR DO FORO EXTRAJUDICIAL DO ESTADO DO PIAUÍ

**COMPOSIÇÃO DA CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ**

Desembargador JOAQUIM DIAS DE SANTANA FILHO
CORREGEDOR DO FORO EXTRAJUDICIAL

CARLOS AUGUSTO ARANTES JÚNIOR
JUIZ AUXILIAR

DANILO DA ROCHA LUZ ARAÚJO
CONSULTOR JURÍDICO

**ROSELY DE NAZARÉ SANTOS
AGUIAR**
ASSESSORA ADMINISTRATIVA

ELISSA TELES KUP
ASSESSORA JUDICIÁRIA

RAFAEL LIMA MARTINS
ASSESSOR JUDICIÁRIO

**RENATA IZABEL DE BRANDÃO
BARBOSA**
ASSESSORA JUDICIÁRIA

ANA BEATRIZ COELHO TORRES
COORDENADORA ADMINISTRATIVA

**THERESA CHRISTINA FERREIRA
LINHARES**
COORDENADORA ADMINISTRATIVA

ANA MARIA RIBEIRO MALTA
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO

**HELLENY BATISTA CORREIA
LIMA COELHO**
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

SANDRA MARQUES SILVEIRA
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

**TALITA TELES DE MELO GOMES
CASIMIRO**
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

**HAYSLA RODRIGUES DE ARAÚJO
MORAES**
CHEFE DA SEÇÃO DE ORGANIZAÇÃO
PROCESSUAL

NAYRON ALVES DA COSTA SILVA
TÉCNICO JUDICIÁRIO

**AMINTAS LOPES CASTELO
BRANCO JÚNIOR**
ANALISTA JUDICIAL

SUMÁRIO

Provimento Corregedoria do Foro Extrajudicial nº 62, de 08 de agosto de 2024	16
--	----

TÍTULO I: DA ATIVIDADE NOTARIAL E REGISTRAL 17

CAPÍTULO I – DAS NORMAS FUNDAMENTAIS	17
--	----

CAPÍTULO II – DA ORGANIZAÇÃO DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO ...	18
---	----

SEÇÃO I – DAS DEFINIÇÕES E DA ORGANIZAÇÃO	18
---	----

SEÇÃO II – DA COMPETÊNCIA TERRITORIAL	19
---	----

CAPÍTULO III – DA INVESTIDURA E DO EFETIVO EXERCÍCIO NA DELEGAÇÃO	19
---	----

CAPÍTULO IV – Do FUNCIONAMENTO E DA ORDEM DOS SERVIÇOS	22
--	----

SEÇÃO I – DA DENOMINAÇÃO E DA IDENTIDADE VISUAL DA SERVENTIA EXTRAJUDICIAL	22
--	----

SEÇÃO II – DA SEDE DA SERVENTIA EXTRAJUDICIAL	23
---	----

SEÇÃO III – DO ATENDIMENTO AO PÚBLICO	24
---	----

SEÇÃO IV – DA ÉTICA PROFISSIONAL	26
--	----

CAPÍTULO V – DA ORGANIZAÇÃO DO PESSOAL	28
--	----

SEÇÃO I – DOS PREPOSTOS	28
-------------------------------	----

SEÇÃO II – DO REGIME DE TELETRABALHO E DO TRABALHO INTERMITENTE	29
---	----

CAPÍTULO VI – DOS LIVROS E DOCUMENTOS	30
---	----

SEÇÃO I – DAS NORMAS GERAIS DE ESCRITURAÇÃO E CONSERVAÇÃO ...	30
---	----

SEÇÃO II – DOS LIVROS FÍSICOS	32
-------------------------------------	----

SEÇÃO III – DOS LIVROS DIGITAIS	34
---------------------------------------	----

SEÇÃO IV – DA DIGITALIZAÇÃO DOS PROCESSOS E DOCUMENTOS	38
--	----

CAPÍTULO VII – DA SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO, DOS SISTEMAS INFORMATIZADOS E DA PROTEÇÃO DOS DADOS	39
--	----

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	39
--	----

SEÇÃO II – DAS DEFINIÇÕES	41
---------------------------------	----

SEÇÃO III – DOS SISTEMAS INFORMATIZADOS DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS	44
--	----

SEÇÃO IV – DOS PADRÕES DE TECNOLOGIA E SEGURANÇA	47
--	----

SEÇÃO V – DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRALIS ELETRÔNICOS	49
--	----

SEÇÃO VI – DOS SISTEMAS DE COMUNICAÇÃO COM O PODER JUDICIÁRIO	54
---	----

SEÇÃO VII – DA PROTEÇÃO DE DADOS	54
SEÇÃO VIII – DA UTILIZAÇÃO DE INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL NOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO	58
CAPÍTULO VIII – DAS CERTIDÕES	59
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	59
SEÇÃO II – DOS PAPÉIS DE SEGURANÇA	61
CAPÍTULO IX – DA CONCILIAÇÃO E DA MEDIAÇÃO	61
CAPÍTULO X – DOS EMOLUMENTOS, DAS TAXAS E DAS DESPESAS	62
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	62
SEÇÃO II – DAS CONSULTAS E RECLAMAÇÕES RELATIVAS À COBRANÇA DE EMOLUMENTOS	64
CAPÍTULO XI – DA RESPONSABILIDADE CIVIL, CRIMINAL, DISCIPLINAR E FISCAL	65
CAPÍTULO XII – DA FUNÇÃO CORREICIONAL	66
SEÇÃO I – DOS ÓRGÃOS CORREICIONAIS	66
SEÇÃO II – DO CADASTRO DAS SERVENTIAS E DA RELAÇÃO GERAL DE VACÂNCIAS	67
SEÇÃO III – DA CONSULTA, DO PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS E DA RECLAMAÇÃO DISCIPLINAR	67
SEÇÃO IV – DAS VISITAS, CORREIÇÕES E INSPEÇÕES	68
SEÇÃO V – DO SISTEMA DE CORREIÇÃO ONLINE	70
SEÇÃO VI – DO PROCEDIMENTO DE CORREIÇÃO	70
SEÇÃO VII – DO SANEAMENTO E DA APURAÇÃO DE IRREGULARIDADES ..	72
SEÇÃO VIII – DOS PROCEDIMENTOS DISCIPLINARES	72
TÍTULO II: DO TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS	74
CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	74
CAPÍTULO II – DA ORDEM DOS SERVIÇOS EM GERAL	76
SEÇÃO I – DAS ATRIBUIÇÕES	76
SEÇÃO II – COMPETÊNCIA TERRITORIAL	77
SEÇÃO III – DA RECEPÇÃO E DO PROTOCOLO DOS TÍTULOS	78
SEÇÃO IV – DOS PRAZOS	82
SEÇÃO V – DA INTIMAÇÃO	83
SEÇÃO VI – DA DESISTÊNCIA, DA SUSTAÇÃO E DOS EFEITOS SUSPENSIVOS DO PROTESTO	84
SEÇÃO VII – DO PAGAMENTO	86
SEÇÃO VIII – DO REGISTRO DO PROTESTO	88
CAPÍTULO III – DOS LIVROS E ARQUIVOS	90
SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	90
SEÇÃO II – DOS LIVROS	91
SEÇÃO III – DOS ARQUIVOS	92

CAPÍTULO IV – DAS AVERBAÇÕES.....	92
SEÇÃO I – DAS RETIFICAÇÕES.....	92
SEÇÃO II – DO CANCELAMENTO.....	93
CAPÍTULO V – DAS INFORMAÇÕES E CERTIDÕES	94
SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	94
SEÇÃO II – DAS INFORMAÇÕES	95
SEÇÃO III – DAS CERTIDÕES.....	95
CAPÍTULO VI – DOS SERVIÇOS ELETRÔNICOS DOS TABELIÃES DE PROTESTO - CENPROT	96
CAPÍTULO VII – DA SOLUÇÃO NEGOCIAL PRÉVIA	98
CAPÍTULO VIII – DAS MEDIDAS DE INCENTIVO À QUITAÇÃO E À RENEGOCIAÇÃO	102
SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	102
SEÇÃO II – DAS NORMAS APLICÁVEIS	103
CAPÍTULO IX – DOS EMOLUMENTOS DO PROCEDIMENTO DE PROTESTO	106
TÍTULO III: DO TABELIONATO DE NOTAS	109
CAPÍTULO I – DO TABELIÃO DE NOTAS.....	109
SEÇÃO I – DA COMPETÊNCIA	109
CAPÍTULO II – DOS LIVROS E ARQUIVOS	113
SEÇÃO I – DOS LIVROS DE NOTAS	113
SEÇÃO II – DOS ARQUIVOS, PASTAS E CLASSIFICADORES	114
CAPÍTULO III – DOS IMPRESSOS DE SEGURANÇA.....	115
SEÇÃO I – DO PAPEL DE SEGURANÇA, DO SELO DE AUTENTICIDADE, DAS ETIQUETAS DO CARTÃO DE ASSINATURA E CARTÃO PARA APOSTILA	115
CAPÍTULO IV – DA LAVRATURA DOS ATOS NOTARIAIS.....	117
SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	117
SEÇÃO II – ESCRITURAÇÃO	119
CAPÍTULO V – DAS ESCRITURAS PÚBLICAS	127
SEÇÃO I – DAS ESCRITURAS RELATIVAS A BENS IMÓVEIS	127
SEÇÃO II – DOS IMÓVEIS RURAIS.....	130
SEÇÃO III – DAS ESCRITURAS DE SEPARAÇÃO, DIVÓRCIO, INVENTÁRIO E PARTILHA.....	133
SEÇÃO IV – DAS ESCRITURAS DE INVENTÁRIO E PARTILHA	135
SEÇÃO V – DISPOSIÇÕES COMUNS À SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO CONSENSUAIS.....	140
SEÇÃO VI – DAS PROCURAÇÕES	145
SEÇÃO VII – DA ATA NOTARIAL.....	146
SEÇÃO VIII – DOS TESTAMENTOS.....	148
SEÇÃO IX – DO TESTAMENTO CERRADO	149

CAPÍTULO VI – CÓPIAS E AUTENTICAÇÕES.....	151
CAPÍTULO VII – DO RECONHECIMENTO DE FIRMAS.....	154
CAPÍTULO VIII – DAS CENTRAIS DE ESCRITURAS PÚBLICAS	157
SEÇÃO I – DO REGISTRO CENTRAL DE TESTAMENTOS ON-LINE – RCTO..	157
SEÇÃO II – DA CENTRAL DE ESCRITURAS E PROCURAÇÕES – CEP	158
SEÇÃO III – DA CENTRAL DE ESCRITURAS DE SEPARAÇÕES, DIVÓRCIOS E INVENTÁRIOS – CESDI	159
CAPÍTULO IX – DO SINAL PÚBLICO.....	160
CAPÍTULO X – DOS SERVIÇOS NOTARIAIS ELETRÔNICOS.....	160
SEÇÃO I – DA MATERIALIZAÇÃO E DESMATERIALIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS.....	162
CAPÍTULO XI – DAS CARTAS DE SENTENÇA	163
CAPÍTULO XII – DO APOSTILAMENTO.....	165
TÍTULO IV: DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS.....	167
CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	167
CAPÍTULO II – DA ESCRITURAÇÃO E ORDEM DE SERVIÇO.....	169
CAPÍTULO III – DOS EMOLUMENTOS, GRATUIDADE E ISENÇÃO.....	177
CAPÍTULO IV – DAS CERTIDÕES E SUA PUBLICIDADE	178
CAPÍTULO V – DA CONSERVAÇÃO	181
CAPÍTULO VI – DAS PARTES E DAS TESTEMUNHAS	182
CAPÍTULO VII – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD)	183
CAPÍTULO VIII – DAS CENTRAIS ELETRÔNICAS DO REGISTRO CIVIL.....	184
CAPÍTULO IX – DO NASCIMENTO.....	184
SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE REGISTRO DE NASCIMENTO	184
SEÇÃO II – DO REGISTRO DE NASCIMENTO DO INDÍGENA	192
SEÇÃO III – DO REGISTRO DE NASCIMENTO FORA DO PRAZO	193
SEÇÃO IV – DA ADOÇÃO	193
SEÇÃO V – DA REGISTRO DE NASCIMENTO POR REPRODUÇÃO ASSISTIDA	194
SEÇÃO VI – DA REGISTRO DE NASCIMENTO DE CRIANÇAS E ADOLESCENTES POR ORDEM JUDICIAL EM CASO DE OMISSÃO.....	195
SEÇÃO VII – DA REGISTRO DE NATIMORTO.....	195
CAPÍTULO X – DO CASAMENTO.....	196
SEÇÃO I – DA HABILITAÇÃO PARA O CASAMENTO	196
SEÇÃO II – DA CELEBRAÇÃO DO CASAMENTO	202
SEÇÃO III – DO REGISTRO DO CASAMENTO RELIGIOSO PARA EFEITOS CIVIS	203

SEÇÃO IV – DA CONVERSÃO DA UNIÃO ESTÁVEL EM CASAMENTO.....	204
SEÇÃO V – DO CASAMENTO URGENTE NO CASO DE MOLÉSTIA GRAVE ..	205
SEÇÃO VI – DO CASAMENTO EM IMINENTE RISCO DE VIDA OU NUNCUPATIVO.....	206
CAPÍTULO XI – DO ÓBITO	206
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	206
SEÇÃO II – DO ASSENTO DE ÓBITO DE PESSOA DESCONHECIDA E DA UTILIZAÇÃO DO CADÁVER PARA ESTUDOS E PESQUISAS	210
CAPÍTULO XII – DA MORTE PRESUMIDA.....	211
CAPÍTULO XIII – DA EMANCIPAÇÃO, DA INTERDIÇÃO, CURATELA E TOMADA DE DECISAO APOIADA, DA AUSÊNCIA E DA UNIÃO ESTÁVEL	211
SEÇÃO I – DA EMANCIPAÇÃO	211
SEÇÃO II – DA INTERDIÇÃO, CURATELA E TOMADA DE DECISÃO APOIADA	212
SEÇÃO III – DA AUSÊNCIA	213
SEÇÃO IV – DA UNIÃO ESTÁVEL	213
CAPÍTULO XIV – TRASLADOS DE ASSENTOS LAVRADOS EM PAÍS ESTRANGEIRO	214
CAPÍTULO XV – DOS DEMAIS REGISTROS A SEREM FEITOS NO LIVRO “E”	221
CAPÍTULO XVI – DAS AVERBAÇÕES EM GERAL E ESPECÍFICAS.....	222
CAPÍTULO XVII – DAS ANOTAÇÕES EM GERAL E ESPECÍFICAS.....	228
CAPÍTULO XVIII – DAS RETIFICAÇÕES, RESTAURAÇÕES E SUPRIMENTOS	230
CAPÍTULO XIX – DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE ALTERAÇÃO DO PRENOME E SOBRENOME	234
CAPÍTULO XX – DO PAPEL DE SEGURANÇA PARA CERTIDÕES	238
TÍTULO V: DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS	240
CAPÍTULO I – DAS ATRIBUIÇÕES, PRINCÍPIOS ORIENTADORES E DISPOSIÇÕES GERAIS.....	240
CAPÍTULO II – DOS LIVROS DE REGISTRO E DA ESCRITURAÇÃO.....	245
CAPÍTULO III – DA ORDEM DOS SERVIÇOS	247
CAPÍTULO IV – REGISTRO DE ATOS CONSTITUTIVOS	247
CAPÍTULO V – AVERBAÇÕES E CANCELAMENTOS	254
CAPÍTULO VI – CERTIDÕES	258
CAPÍTULO VII – DAS MATRÍCULAS.....	260
CAPÍTULO VIII – DO REGISTRO E AUTENTICAÇÃO DOS LIVROS CONTÁBEIS DE PESSOAS JURÍDICAS.....	261

CAPÍTULO IX – DA ADEÇÃO À CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS E DOS DEVERES CORRESPONDENTES (PROVIMENTO CNJ Nº 39/2014, ALTERADO PELO PROVIMENTO CNJ Nº 142/2023).....	263
--	-----

TÍTULO VI: DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS266

CAPÍTULO I – FINALIDADE, PRINCÍPIOS INFORMADORES, ATRIBUIÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS.....	266
CAPÍTULO II – REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA EM RELAÇÃO A TERCEIROS	272
CAPÍTULO III – REGISTRO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE CONSERVAÇÃO ...	274
CAPÍTULO IV – DOS LIVROS DE REGISTRO E SUA ESCRITURAÇÃO	276
CAPÍTULO V – ORDEM DOS SERVIÇOS.....	281
CAPÍTULO VI – DAS NOTIFICAÇÕES EM GERAL.....	284
SEÇÃO I – NOTIFICAÇÃO PESSOAL	286
SEÇÃO II – NOTIFICAÇÃO POR VIA POSTAL	286
SEÇÃO III – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL	287
SEÇÃO IV – NOTIFICAÇÃO POR HORA CERTA	287
SEÇÃO V – NOTIFICAÇÃO POR E-MAIL	287
CAPÍTULO VII – AVERBAÇÕES E CANCELAMENTO	287
CAPÍTULO VIII – CERTIDÕES	288
CAPÍTULO IX – DA AUTENTICAÇÃO DE MICROFILMES	289
CAPÍTULO X – DA APRESENTAÇÃO DE EXTRATOS ELETRÔNICOS RELATIVOS A BENS MÓVEIS.....	291
CAPÍTULO XI – DO SISTEMA ELETRÔNICO DOS REGISTROS PÚBLICOS (SERP) E DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS (SRTDPJ) - ARTIGOS 246 A 256 DO PROVIMENTO CNJ Nº 149/2023	292

TÍTULO VII: DO REGISTRO DE IMÓVEIS 298

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	298
SEÇÃO I – DO INSTITUTO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	298
SEÇÃO II – DOS PRINCÍPIOS REGISTRAS	300
SEÇÃO III – Da Finalidade do Registro de Imóveis.....	301
SEÇÃO IV – DA CONSERVAÇÃO	303
SEÇÃO V – DA ORDEM DE SERVIÇO	303
SUBSEÇÃO I – Da Apresentação do Título	303
SUBSEÇÃO II – Do Protocolo	306
SUBSEÇÃO III – Do Exame e Cálculo	307
SEÇÃO VI – DA PUBLICIDADE (CERTIDÃO E INFORMAÇÕES REGISTRAS)	308

CAPÍTULO II – DAS ATRIBUIÇÕES DO REGISTRO DE IMÓVEIS	312
SEÇÃO I – DOS ATOS DE REGISTRO	312
SEÇÃO II – DOS ATOS DE AVERBAÇÃO	315
SEÇÃO III – DOS LEGITIMADOS	319
CAPÍTULO III – DOS LIVROS DO REGISTRO DE IMÓVEIS	321
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	321
SEÇÃO II – DO PROTOCOLO	322
SEÇÃO III – REGISTRO GERAL – MATRÍCULA	325
SUBSEÇÃO I – Introdução	325
SUBSEÇÃO II – Do Código Nacional de Matrícula	333
SUBSEÇÃO III – Do Prazo para a Implantação do Código Nacional de Matrícula	334
SUBSEÇÃO IV – Da Unicidade/Duplicidade de Matrícula	335
SUBSEÇÃO V – Da Restauração de Matrícula	335
SUBSEÇÃO VI – Da Fusão e Unificação de Matrículas	336
SUBSEÇÃO VII – Do Cancelamento e Encerramento de Matrícula	338
SUBSEÇÃO VIII – Do Bloqueio de Matrícula	338
SUBSEÇÃO IX – Do Sistema de Fichas Soltas, Do Número de Ordem e Da Abertura de Nova Matrícula	338
SEÇÃO IV – DA RIGOROSA SEQUÊNCIA DO NÚMERO DE ORDEM	339
SEÇÃO V – DO LIVRO 3 – REGISTRO AUXILIAR	339
SEÇÃO VI – DO LIVRO 4 – INDICADOR REAL	341
SEÇÃO VII – DO LIVRO 5 – INDICADOR PESSOAL	342
SEÇÃO VIII – DOS LIVROS ESPECIAIS	343
SUBSEÇÃO I – Do Livro de Recepção de Títulos	343
SUBSEÇÃO II – Do Livro de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro ..	345
SUBSEÇÃO III – Do Livro de Controle do Registro das Indisponibilidades	345
SEÇÃO IX – DOS CLASSIFICADORES	346
CAPÍTULO IV – DAS PESSOAS	348
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES COMUNS	348
CAPÍTULO V – DOS TÍTULOS	351
SEÇÃO I – DOS TÍTULOS EM GERAL	351
SEÇÃO II – DO TÍTULO POR EXTRATO ELETRÔNICO	353
SEÇÃO III – DOS TÍTULOS POR ESCRITURA PÚBLICA	355
SEÇÃO IV – DOS TÍTULOS POR INSTRUMENTO PARTICULAR	356
SEÇÃO V – DOS TÍTULOS JUDICIAIS E ARBITRAIS	358
CAPÍTULO VI – DOS ATOS DE REGISTRO	359
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	359
SEÇÃO II – DA COMPRA E VENDA	360
SEÇÃO III – DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA	361
SEÇÃO IV – DA COMPRA E VENDA COM CESSÃO DE DIREITOS	362
SEÇÃO V – DOS PRÉ-CONTRATOS DE IMÓVEIS LOTEADOS	363

SEÇÃO VI – DA DOAÇÃO	363
SEÇÃO VII – DA PERMUTA E PROMESSA DE PERMUTA.....	364
SEÇÃO VIII – DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO	365
SEÇÃO IX – DO BEM DE FAMÍLIA	366
SEÇÃO X – DA ENFITEUSE	368
SEÇÃO XI – DAS SERVIDÕES.....	368
SEÇÃO XII – DA SUPERFÍCIE URBANA OU RURAL	369
SEÇÃO XIII – DO USUFRUTO	370
SEÇÃO XIV – DA ANTICRESE	371
SEÇÃO XV – DAS HIPOTECAS CONVENCIONAIS, LEGAIS E JUDICIAIS	372
SEÇÃO XVI – DAS ARREMATACÕES E ADJUDICAÇÕES EM HASTA PÚBLICA	374
SEÇÃO XVII – DAS PENHORAS, ARRESTOS E SEQUESTROS	375
SEÇÃO XVIII – DOS PACTOS ANTENUPCIAIS	376
SEÇÃO XIX – DA CARTA DE SENTENÇA EM DIVÓRCIO OU DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL.....	377
SEÇÃO XX – DO FORMAL DE PARTILHA	378
SEÇÃO XXI – DAS ESCRITURAS DE DIVÓRCIO E INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAIS	379
SEÇÃO XXII – DA CÉDULA DE CRÉDITO	380
SEÇÃO XXIII – DA TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL A PESSOAS JURÍDICAS ...	381
CAPÍTULO VII – DOS ATOS DE AVERBAÇÃO	382
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	382
SEÇÃO II – DOS CANCELAMENTOS.....	383
SEÇÃO III – DA QUITAÇÃO DO PREÇO	384
SEÇÃO IV – DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA COM SUBSTITUIÇÃO DE MUTUÁRIO	384
SEÇÃO V – DA LOCAÇÃO E DO COMODATO	385
SEÇÃO VI – DA EDIFICAÇÃO, DEMOLIÇÃO E REFORMA DE PRÉDIOS	385
SEÇÃO VII – DO DESDOBRO E FUSÃO DE IMÓVEL	386
SEÇÃO VIII – DO PACTO ANTENUPCIAL E DA ALTERAÇÃO DO REGIME DE BENS	386
SEÇÃO IX – DA AUSÊNCIA	387
SEÇÃO X – DA INTERDIÇÃO	387
SEÇÃO XI – DA MUDANÇA DO ESTADO CIVIL.....	387
SEÇÃO XII – DO TOMBAMENTO DE IMÓVEIS	387
SEÇÃO XIII – DO CAR E DA FLORESTA PLANTADA	388
CAPÍTULO VIII – DO PROCEDIMENTO DE REGISTRO	390
SEÇÃO I – DO PROCEDIMENTO GERAL DE REGISTRO	390
SEÇÃO II – DA PRENOTAÇÃO.....	394
SEÇÃO III – DA SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA.....	396
SEÇÃO IV – DO CANCELAMENTO E DA NULIDADE DO REGISTRO	399
CAPÍTULO IX – DA AQUISIÇÃO E DO ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO	401

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	401
SEÇÃO II – DA PESSOA FÍSICA ESTRANGEIRA	403
SEÇÃO III – DA PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA	404
SEÇÃO IV – DAS COMUNICAÇÕES SOBRE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO	404
CAPÍTULO X – DO REGISTRO TORRENS	405
CAPÍTULO XI – DOS LOTEAMENTOS DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS.....	406
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	406
SEÇÃO II – DO PROCESSO E REGISTRO.....	409
SEÇÃO III – DAS INTIMAÇÕES E CANCELAMENTO.....	413
SEÇÃO IV – DOS DEPÓSITOS NOS LOTEAMENTOS URBANOS IRREGULARES	416
SEÇÃO V – DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS	416
SEÇÃO VI – DO LOTEAMENTO RURAL.....	418
SEÇÃO VII – DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO	419
SUBSEÇÃO I – Das Disposições Gerais	419
SUBSEÇÃO II – Da Regularização do Parcelamento Implantado após a Lei nº 6.766/1979	421
SUBSEÇÃO III – Da Regularização dos Parcelamentos Anteriores à Lei nº 6766/1979	422
SUBSEÇÃO IV – Da Estremação de Imóveis em Condomínio de Fato ...	422
CAPÍTULO XII – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA	425
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	425
SEÇÃO II – DAS INTIMAÇÕES E DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	429
CAPÍTULO XIII – DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CRÉDITOS HIPOTECÁRIOS.	437
CAPÍTULO XIV – DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL EM CONCURSOS DE CREDORES	439
CAPÍTULO XV – DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	440
CAPÍTULO XVI – DO IMÓVEL RURAL.....	441
SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	441
SEÇÃO II – DAS TERRAS DEVOLUTAS	442
SEÇÃO III – DA DESCARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA URBANO	443
SEÇÃO IV – DO GEORREFERENCIAMENTO	443
CAPÍTULO XVII – DOS IMÓVEIS DA UNIÃO (TERRENOS DE MARINHA)	444
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	444
SEÇÃO II – DA DEMARCAÇÃO DE TERRAS DE DOMÍNIO DA UNIÃO	445
SEÇÃO III – DA DEMARCAÇÃO DE TERRAS INTERIORES	446
SEÇÃO IV – DA DEMARCAÇÃO PARA REURB-S.....	447
SEÇÃO V – DO CANCELAMENTO E REMISSÃO DO AFORAMENTO	449
CAPÍTULO XVIII – DA ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL PÚBLICO	449

CAPÍTULO XIX – DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	450
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	450
SEÇÃO II – DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	451
SEÇÃO III – DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	455
SEÇÃO IV – DA DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR	456
SEÇÃO V – DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	457
SEÇÃO VI – DO CONDOMÍNIO DE LOTES.....	459
SEÇÃO VII – DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES	460
SEÇÃO VIII – DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE.....	461
SEÇÃO IX – DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	463
SEÇÃO X – DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO	464
CAPÍTULO XX – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – LEI Nº 13.465/2017 E LEI Nº 14.620/2023	465
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	465
SEÇÃO II – DA LEGITIMIDADE	467
SEÇÃO III – DA COMPETÊNCIA PARA O REGISTRO	468
SEÇÃO IV – DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL	468
SEÇÃO V – DO PROCEDIMENTO DE REGISTRO	472
SEÇÃO VI – DO REGISTRO DA REURB.....	475
SEÇÃO VII – DOS EFEITOS DO REGISTRO DA REURB	476
SEÇÃO VIII – DA TITULAÇÃO EM REURB.....	477
SEÇÃO IX – DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA	479
SEÇÃO X – DA ESPECIALIZAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL.....	480
SEÇÃO XI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS DA REURB	481
CAPÍTULO XXI – DAS RETIFICAÇÕES NO REGISTRO IMOBILIÁRIO	482
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	482
SEÇÃO II – DO PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO	484
CAPÍTULO XXII – DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	491
SEÇÃO I – DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL.....	491
SEÇÃO II – DO PROCEDIMENTO	492
SUBSEÇÃO I – Do requerimento inicial.....	492
SUBSEÇÃO II – Da Ata Notarial	494
SUBSEÇÃO III – Da notificação	495
SUBSEÇÃO IV – Da anuência e da impugnação	497
SUBSEÇÃO V – Da qualificação e do registro	498
SEÇÃO III – DISPOSIÇÕES FINAIS	499
SEÇÃO IV – DO CANCELAMENTO ADMINISTRATIVO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA	499
SEÇÃO V – DA APLICAÇÃO DA SÚMULA 308 DO STJ	502
CAPÍTULO XXIII – DA DESAPROPRIAÇÃO	503
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	503

SEÇÃO II – DOS ATOS DE REGISTRO	503
SEÇÃO III – DO CADASTRO IMOBILIÁRIO	505
SEÇÃO IV – DOS ÔNUS REAIS E PESSOAIS	506
SEÇÃO V – DAS DESAPROPRIAÇÕES FERROVIÁRIAS	506
CAPÍTULO XXIV – DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	506
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	506
SEÇÃO II – DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO DE FATO	519
CAPÍTULO XXV – DO REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (SREI).....	522
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	522
SEÇÃO II – DO OFÍCIO ELETRÔNICO	525
SUBSEÇÃO I – Das Disposições Gerais	525
SEÇÃO III – DA PENHORA ONLINE	528
SUBSEÇÃO I – Das Comunicações Eletrônicas.....	528
SUBSEÇÃO II – Da Pesquisa e da Certidão Eletrônica	529
SEÇÃO IV – DA CERTIDÃO DIGITAL.....	530
SEÇÃO V – DA MATRÍCULA ONLINE.....	531
SEÇÃO VI – DA PESQUISA ELETRÔNICA	531
SEÇÃO VII – DO E-PROTOCOLO	532
SEÇÃO VIII – DO REGISTRO DE DOCUMENTO ELETRÔNICO	534
SEÇÃO IX – DO ACOMPANHAMENTO ONLINE DO PROCEDIMENTO REGISTRAL	535
SEÇÃO X – DO MONITOR REGISTRAL	535
SEÇÃO XI – DA GESTÃO DE DADOS E DOCUMENTOS ELETRÔNICOS	536
SEÇÃO XII – DA CORREIÇÃO ONLINE	538
SEÇÃO XIII – DOS CADASTROS	539
SUBSEÇÃO I – Do Cadastro de Regularização Fundiária Urbana	539
SUBSEÇÃO II – Do Cadastro de Regularização Fundiária Rural	540
SEÇÃO XIV – DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS.....	540
SEÇÃO XV – DAS INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS	543
CAPÍTULO XXVI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	544

**PROVIMENTO CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL Nº
62, DE 08 DE AGOSTO DE 2024**

Institui o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí.

O CORREGEDOR DO FORO EXTRAJUDICIAL DO PIAUÍ, Desembargador Joaquim Dias de Santana Filho, no uso de suas atribuições legais e regimentais,

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e normatização do Poder Judiciário dos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, segundo o disposto no art. 236, § 1º, da Constituição Federal, e no art. 37 e art. 38 da Lei nº 8.935/1994;

CONSIDERANDO que compete à Corregedoria do Foro Extrajudicial a fiscalização dos serviços notariais e de registro do Estado do Piauí, atividade permanente que compreende o controle, a orientação e a disciplina, competindo-lhe, ainda, baixar normas de organização técnica e administrativa de tais serviços, conforme art. 43 da Lei Complementar nº 266/2022 e art. 17 da Lei Complementar nº 234/2018, ambas do Estado do Piauí;

CONSIDERANDO que o atual Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí data do ano de 2013, tendo, desde então, sofrido elevada quantidade de alterações;

CONSIDERANDO a necessidade de atualizar as normas da Corregedoria do Foro Extrajudicial frente à legislação vigente; e

CONSIDERANDO a importância de concentrar provimentos, presentes e futuros, da Corregedoria do Foro Extrajudicial, em um único ato, para evitar os transtornos decorrentes da dispersão de atos normativos;

RESOLVE:

Art. 1º Fica instituído o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí.

Art. 2º Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogados o Provimento nº 17/2013 da Corregedoria-Geral da Justiça do Piauí e todas demais disposições em contrário.

Teresina-PI, 08 de agosto de 2024.

Desembargador JOAQUIM DIAS DE SANTANA FILHO
CORREGEDOR DO FORO EXTRAJUDICIAL DO ESTADO DO PIAUÍ

TÍTULO I: DA ATIVIDADE NOTARIAL E REGISTRAL

CAPÍTULO I – DAS NORMAS FUNDAMENTAIS

Art. 1. Este Código estabelece as normas técnicas a serem observadas pelos Tabeliães e Oficiais de Registro do Estado do Piauí, em caráter imediato e específico, como supletivas da legislação federal e estadual e das normas do Conselho Nacional de Justiça.

Art. 2. Os atos notariais e registrais serão ordenado, disciplinados e interpretados conforme os valores e as normas fundamentais estabelecidos na Constituição da República Federativa do Brasil, observando as disposições deste Código.

Art. 3. Incumbe aos Tabeliães e aos Oficiais de Registro, sob o controle, a orientação e a disciplina da Corregedoria do Foro Extrajudicial, organizar e dirigir, com independência funcional, técnica e administrativa, os serviços de sua competência.

Art. 4. É assegurado aos Tabeliães e Oficiais de Registro, no exercício da profissão, liberdade para interpretação e aplicação das normas jurídicas na análise dos casos concretos, bem como a inviolabilidade disciplinar pelos entendimentos que adotarem, ressalvada a obrigação de cumprimento das decisões dos órgãos correicionais e das ordens judiciais.

Parágrafo único. No exercício da sua independência jurídica, devem Tabeliães e Oficiais de Registro fundamentar juridicamente seus atos, de modo a assegurar a todos o conhecimento de suas razões de decidir.

Art. 5. Na ausência de decisão ou de regulamentação por parte dos órgãos correicionais ou em caso de inovação legislativa, devem os Tabeliães e Oficiais de Registro aplicar a legislação suprimindo suas eventuais omissões de acordo com sua convicção jurídica, por ato devidamente fundamentado, e adotando preferencialmente o entendimento mais favorável à prática do ato requerido pelo usuário.

Art. 6. Para atender ao princípio da eficiência, o Tabelião e o Oficial do Registro deve buscar e implementar soluções razoáveis para, sem prejuízo da segurança jurídica dos seus atos, dar celeridade ao serviço solicitado, concluindo-o, sempre que possível, em prazos inferiores aos máximos assinalados por lei ou ato normativo.

Art. 7. Quando a realização do serviço depender de informações disponíveis na própria serventia extrajudicial ou disponibilizadas por órgãos oficiais na internet, deverá o Tabelião e o Oficial do Registro obtê-las e certificar a fonte que acessou, evitando-se a formulação de exigências.

Parágrafo único. Havendo incidência de taxas ou emolumentos, o pagamento deverá ser feito pelo usuário, desde que a busca onerosa das informações tenha sido por ele previamente autorizada.

CAPÍTULO II – DA ORGANIZAÇÃO DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO

SEÇÃO I – DAS DEFINIÇÕES E DA ORGANIZAÇÃO

Art. 8. No Estado do Piauí, as serventias extrajudiciais prestam os seguintes serviços notariais e de registro:

- I** - Tabelionato de Notas;
- II** - Tabelionato de Protesto de Títulos;
- III** - Registro Civil das Pessoas Naturais;
- IV** - Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas;
- V** - Registro de Imóveis;

Art. 9. O titular do serviço notarial ou de registro denomina-se:

- I** - Tabelião de Notas;
- II** - Tabelião de Protesto de Títulos;
- III** - Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais;
- IV** - Oficial de Registro Civil de Títulos e Documentos e das Pessoas Jurídicas;
- V** - Oficial de Registro de Imóveis.

§ 1º Quando houver acumulação de funções notariais e de registro, o titular dos serviços poderá adotar a qualificação profissional de Tabelião.

§ 2º Para os fins deste Código, todas as referências ao titular do serviço notarial ou de registro alcançam também os responsáveis interinos pelo expediente e interventores, salvo disposição expressa em contrário ou regime jurídico específico previsto em lei ou em ato normativo.

Art. 10. A organização dos serviços notariais e de registro no Estado do Piauí, aí incluindo-se normas sobre circunscrição (competência territorial), criação, desmembramento, desdobramento, acumulação, desacumulação, anexação e extinção de serviços, rege-se por lei estadual e, em caráter supletivo, pelas normas deste Código.

SEÇÃO II – DA COMPETÊNCIA TERRITORIAL

Art. 11. Os serviços notariais e de registro estão circunscritos em municípios ou zonas.

§ 1º Enquanto não for instalada serventia extrajudicial no município, os atos notariais e registrais correspondentes à sua circunscrição serão executados pela serventia extrajudicial com competência territorial provisória indicada em lei estadual.

§ 2º Para fins de fiscalização, a serventia extrajudicial sujeita-se ao Juízo Corregedor Permanente da comarca correspondente ao seu município ou zona.

Art. 12. Cada serviço notarial ou de registro funcionará em um só local, determinado no respectivo ato de delegação, sendo vedada a instalação de sucursal.

§ 1º Considera-se sucursal o estabelecimento em local diverso do determinado no ato de delegação, com o armazenamento dos livros e selos, mesmo que digitais, para a prática de ato do seu ofício, salvo as exceções legais, normativas e autorizações excepcionais da Corregedoria do Foro Extrajudicial.

§ 2º Os serviços notariais e de registro, mediante prévia e expressa autorização da Corregedoria do Foro Extrajudicial, poderão funcionar em postos avançados localizados na sua mesma circunscrição ou em circunscrição próxima, para atender a relevante interesse público de natureza temporária, inclusive para participação em campanhas de divulgação da atividade notarial e registral, feiras, mutirões e eventos assemelhados.

Art. 13. Observadas as normas fixadas em lei, em ato do Conselho Nacional de Justiça e, supletivamente, em ato da Corregedoria do Foro Extrajudicial, os Tabeliães e Oficiais de Registro poderão praticar atos remotos, mediante a utilização de programas eletrônicos de transmissão de dados via internet.

CAPÍTULO III – DA INVESTIDURA E DO EFETIVO EXERCÍCIO NA DELEGAÇÃO

Art. 14. A investidura na delegação dar-se-á perante a Corregedoria do Foro Extrajudicial em 30 (trinta) dias, contados da data da publicação do ato de outorga pelo Presidente do Tribunal de Justiça.

§ 1º A requerimento do interessado, com a devida justificativa, a Corregedoria do Foro Extrajudicial poderá prorrogar o prazo previsto no caput uma única vez, por igual período.

§ 2º Não ocorrendo a investidura no prazo previsto, a outorga da delegação será tornada sem efeito, por ato do Presidente do Tribunal de Justiça.

Art. 15. O requerimento para a investidura na titularidade de serviço notarial e de registro deverá ser protocolado perante a Corregedoria do Foro Extrajudicial com antecedência mínima de 10 (dez) dias do último dia do prazo para a investidura e deve ser instruído com, no mínimo, os seguintes documentos:

- I** - declaração de ciência de que o exercício da atividade notarial e de registro é incompatível com o da advocacia, o da intermediação de seus serviços ou de qualquer cargo, emprego ou função pública, ainda que em comissão, devendo a prova da desincompatibilização ser apresentada para a Corregedoria do Foro Extrajudicial até a entrada em exercício;
- II** - o atestado médico de gozo de saúde física e mental que o habilite ao exercício do serviço notarial ou de registro;
- III** - comprovante de inscrição no Cadastro de pessoas Físicas (CPF);
- IV** - em caso de candidato do sexo masculino, certificado de reservista ou de dispensa de incorporação;
- V** - título de eleitor ou certidão do cartório eleitoral ou certidão de regularidade emitida pela Justiça Eleitoral;
- VI** - Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) ou documento equivalente que comprove o último e o atual emprego, se for o caso;
- VII** - certidões negativas ou positivas de distribuição da Justiça Estadual e da Justiça Federal nas cidades nas quais o candidato tenha residido nos últimos 10 (dez) anos, abrangendo os feitos cíveis, criminais e fiscais;
- VIII** - certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) expedida pela Justiça do Trabalho;
- IX** - declarações de ajuste anual entregues à Receita Federal em nome do candidato nos últimos 5 (cinco) anos.

Parágrafo único. A comissão organizadora do concurso público, a Presidência do Tribunal de Justiça ou a Corregedoria do Foro Extrajudicial, sob conveniência e oportunidade, poderão exigir outros documentos que repute pertinentes para a investidura e/ou entrada em exercício de novos delegatários.

Art. 16. A investidura na delegação dar-se-á perante o Corregedor do Foro Extrajudicial, mediante assinatura de termo de compromisso de executar de modo adequado e eficiente o serviço delegado, bem assim de cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis às serventias extrajudiciais.

Parágrafo único. Os delegatários dos serviços notariais e de registro do Estado do Piauí proferirão, no ato da investidura nas respectivas funções, o seguinte juramento: “prometo exercer a função pública que me é delegada pelo Poder Judiciário do Estado do Piauí, com independência, boa-fé, submissão ao interesse público, impessoalidade, cortesia, presteza, urbanidade, dignidade e decoro, respeitando a Constituição Federal e a Constituição do Estado do Piauí, as leis, as normas editadas pelo Conselho Nacional de Justiça, pela Corregedoria do Foro Extrajudicial, os valores éticos e

morais próprios da atividade pública, de modo a garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos, a prevenir litígios e a conferir credibilidade à classe dos notários e registradores”.

Art. 17. O efetivo exercício na atividade notarial ou registral terá início no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da investidura.

§ 1º É competente para conceder o exercício ao novo delegatário o Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial, que comunicará ao Corregedor do Foro Extrajudicial o cumprimento dos procedimentos regulamentares e a data do início efetivo das atividades do titular, com publicação no Diário de Justiça Eletrônico.

§ 2º Se o efetivo exercício não ocorrer no prazo previsto neste Código, a outorga da delegação será declarada sem efeito por ato do Presidente do Tribunal de Justiça.

Art. 18. Em até 6 (seis) meses após a entrada em exercício, o titular deverá apresentar:

I - plano de trabalho e de viabilidade econômica da serventia extrajudicial, contendo os custos já realizados e estimados de instalação e a projeção de investimentos e recursos para o funcionamento da serventia;

II - apólice de seguro de responsabilidade civil para a cobertura de prejuízos e sinistros decorrentes do exercício da atividade notarial e de registro, renovável anualmente, perante companhia seguradora idônea ou justificativa circunstanciada da absoluta impossibilidade da contratação do seguro, sob pena de responsabilidade disciplinar.

Art. 19. Na ficha funcional constarão os dados do ato de outorga da delegação, os do ato de investidura, o compromisso prestado e a data do efetivo exercício do titular na respectiva delegação.

Art. 20. Os Tabeliães e Oficiais de Registro não estão sujeitos a estágio probatório, passando a exercer a função pública em caráter definitivo a partir da investidura na serventia extrajudicial.

Art. 21. O interino que estiver respondendo pela serventia extrajudicial transmitirá ao novo delegatário todo o acervo do serviço, que abrange os meios físicos e/ou digitais utilizados pela serventia, tais como os livros físicos de escrituração, folhas soltas, fichas e os documentos arquivados, físicos, digitais ou digitalizados, bem como o acesso, ainda que temporário, pelo prazo mínimo de 60 (sessenta) dias, aos programas e bancos de dados que o integrem, a fim de permitir a continuidade dos serviços.

§ 1º Havendo resistência do interino que estiver respondendo pela serventia em transmitir, sem qualquer condição ou restrição, todo o acervo do serviço, que pertence ao Poder Judiciário, o Corregedor do Foro Extrajudicial procederá à imediata intervenção na serventia extrajudicial, inclusive mediante requisição de força policial, para efetivar a busca e apreensão dos livros,

documentos, equipamentos, banco de dados e sistemas de informática, sem prejuízo da responsabilidade administrativa, civil e penal do interino.

§ 2º O titular da outorga já devidamente investido poderá requerer ao Juiz Corregedor Permanente, ainda antes do início do efetivo exercício, o acesso prévio ao acervo físico e/ou digital da serventia, sob a supervisão do atual interino, para fins unicamente de diagnóstico e planejamento do trabalho, ficando vedado ao mesmo a prática de qualquer outro tipo de ato.

Art. 22. Caberá ao Corregedor do Foro Extrajudicial decidir quanto às omissões e incidentes relativos à investidura, transferência do acervo e ao efetivo exercício do novo delegatário.

CAPÍTULO IV – DO FUNCIONAMENTO E DA ORDEM DOS SERVIÇOS

SEÇÃO I – DA DENOMINAÇÃO E DA IDENTIDADE VISUAL DA SERVENTIA EXTRAJUDICIAL

Art. 23. Nos textos dos atos notariais e de registro, dos ofícios e de outros instrumentos que exijam redação formal, as serventias extrajudiciais devem ser identificadas pela sua denominação oficial atribuída por lei estadual e pelo respectivo ato de outorga da delegação.

Parágrafo único. Na identidade visual veiculada na fachada da sede da serventia, em placas e cartazes externos ou internos, nos cabeçalhos ou em marcas d'água dos papéis, redes sociais, páginas na internet, correio eletrônico e ou outros aplicativos digitais, uniforme do pessoal e crachás, as serventias extrajudiciais poderão abreviar a denominação oficial, desde que não prejudique a sua identificação e a de suas atribuições, bem como adotar uma cor ou conjunto gráfico de combinação de cores, sendo facultado ainda o uso de símbolo ou logomarca próprios.

Art. 24. O nome do Tabelião ou Oficial de Registro titular poderá ser apostado abaixo ou ao lado da denominação oficial e da identidade visual, em letras menores, vedado o emprego de outras designações para a identificação da serventia extrajudicial, a exemplo do nome do eventual interino, de “sucessor de” ou “antigo cartório”, assim como a utilização do nome de titulares anteriores, de pessoas falecidas ou de qualquer outro nome que não o do titular.

Art. 25. Os atos digitais ou nato-digitais gerados eletronicamente em programas PDF/A, deverão ser lavrados e os traslados gravados com os elementos de identificação da serventia e do Tabelião ou Oficial de Registro autorizados nesta Seção, podendo conter símbolo, logomarca própria ou marcas d'água, desde que não prejudique sua leitura e reprodução, inclusive quando necessária a impressão ou materialização do documento.

SEÇÃO II – DA SEDE DA SERVENTIA EXTRAJUDICIAL

Art. 26. As sedes dos serviços notariais e de registro deverão funcionar em imóvel que ofereça condições adequadas de acesso ao público, de conforto e de segurança, inclusive contra incêndio, para a guarda dos livros e documentos físicos e eletrônicos.

Parágrafo único. São condições básicas que devem ser atendidas pelos imóveis em que estiverem instaladas as serventias extrajudiciais:

I - ao menos um acesso direto para a via pública, sem qualquer dependência de servidões ou limitações, salvo as portarias e recepções em prédios comerciais;

II - acessibilidade a pessoas idosas e a pessoas com deficiência;

III - climatização e higienização das instalações da serventia;

IV - disponibilidade de assentos suficientes para a espera do público, banheiro e água;

V - utilização de sistema de emissão de senhas e painel de chamadas para a organização do atendimento ao público de acordo com a ordem de chegada, respeitadas as prioridades e a prioridade especial, intercalando as senhas entre normal, prioridade e prioridade especial de acordo com a Lei nº 13.466/2017. O sistema deve registrar data de emissão da senha, data de notificação da senha no painel e data de atendimento de forma a ser possível calcular o tempo de espera do usuário.;

VI - divisão dos ambientes, móveis, utensílios, iluminação e equipamentos necessários;

VII - existência de ambiente reservado, seguro e de acesso restrito para a guarda dos livros e arquivos, físicos e digitais, da serventia, bem como dos equipamentos de processamento de dados, como o servidor do sistema, servidor de banco de dados, servidor proxy/firewall, servidor de arquivos, nobreaks, hd externo, storage ou outros;

VIII - adoção de recursos atualizados de informática, incluindo os sistemas, programas e configuração dos servidores, terminais, impressoras, e scanners, bem como disponibilização de wi-fi gratuito, que, por segurança, deve ficar rede separada da rede de dados do cartório;

Art. 27. O pedido de instalação ou transferência da sede da serventia extrajudicial deverá ser justificado e dirigido à Corregedoria do Foro Extrajudicial, para fins de autorização e fiscalização, acompanhado dos seguintes documentos:

I - escritura pública ou contrato que preveja a destinação do imóvel para a serventia extrajudicial;

II - certificado ou alvará que ateste as condições de segurança do imóvel, emitido pelo Corpo de Bombeiros;

III - apólice de seguro das instalações, contratado com companhia seguradora idônea, contra incêndio, desabamento ou sinistros em geral, que possam afetar a segurança e as condições de uso e funcionamento da serventia.

Parágrafo único. Na ausência de qualquer dos documentos acima arrolados, poderá a Corregedoria do Foro Extrajudicial, excepcionalmente, fixar prazo para sua apresentação após a instalação ou transferência da serventia extrajudicial.

SEÇÃO III – DO ATENDIMENTO AO PÚBLICO

Art. 28. O atendimento presencial e remoto ao público nas serventias notariais e registras será prestado, de modo ininterrupto, nos dias úteis, observadas as normas da legislação do trabalho:

I - das 8:00h (oito horas) às 17:00h (dezesete horas), caso em que será facultado à serventia, exceto se localizada em Teresina, a suspensão do funcionamento (intervalo) das 12:00h (doze horas) às 14:00h (quatorze horas); ou

II - das 8:00h (oito horas) às 14:00h (quatorze horas), sem intervalo, facultativamente para as serventias localizadas em municípios abrangidos por Comarcas de entrância inicial, Postos Avançados de Atendimento e Termos Judiciários.

§ 1º O horário de funcionamento das serventias poderá ser modificado, em casos especiais, mediante autorização ou determinação do Corregedor do Foro Extrajudicial ou, por delegação deste, do Juiz Corregedor Permanente, para atendimento a solicitações de expediente em dias e horários diferenciados e mais apropriados para o acesso do público interessado, conforme as peculiaridades do local da serventia, desde que presentes motivos justificadores para tal medida.

§ 2º Entende-se por peculiaridade do local os feriados municipais, os dias e horários de funcionamento do comércio, repartições públicas, instituições bancárias locais e a possibilidade de acesso da população pelas linhas de transporte disponíveis, dentre outros fatores.

§ 3º As portarias editadas pelos Juízes Corregedores Permanentes, por delegação do Corregedor do Foro Extrajudicial, fixando horário de atendimento ao público das serventias extrajudiciais, deverão ser comunicadas à Corregedoria do Foro Extrajudicial.

§ 4º O serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais será prestado, também, aos sábados, domingos e feriados pelo regime de plantão e, onde houver mais de uma unidade, de rodízio, conforme escala elaborada pela Corregedoria do Foro Extrajudicial.

§ 5º A abertura e o funcionamento dos serviços extrajudiciais independem do horário de expediente dos órgãos do Poder Judiciário.

Art. 29. O livre ingresso de advogados nas dependências da serventia extrajudicial deve ser assegurado pelos Tabeliães e Oficiais de Registro, sem implicar, no entanto, livre trânsito em áreas reservadas privativamente a funcionários.

Parágrafo único. É dever dos Tabeliães e Oficiais de Registro atender pessoalmente o advogado no exercício da profissão, de forma preferencial e respeitando as prioridades legais, independentemente de horário previamente marcado ou outra condição, devendo o serviço solicitado seguir a ordem geral de protocolo.

Art. 30. Será observada a igualdade de tratamento nos serviços notariais e de registros, vedada qualquer espécie de discriminação, assegurado, contudo, o atendimento prioritário, com distribuição de senhas com numeração adequada e destinação de espaço para o atendimento preferencial.

§ 1º A preferência no atendimento não implica prioridade no registro decorrente do protocolo de um título ou requerimento no serviço notarial ou de registro.

§ 2º É vedada a recusa ou o atraso na prática de qualquer ato de ofício pelos notários ou registradores.

Art. 31. Todos os serviços notariais e de registro deverão manter abertos e acessíveis, em caráter permanente e atualizados, meios remotos de comunicação com os usuários dos serviços, para recebimento e transmissão de mensagens de caráter informativo, os quais deverão ser comunicados à Corregedoria do Foro Extrajudicial, para fins cadastrais, constar em plataformas de busca e, se houver, na sua página na internet e/ou em rede social.

§ 1º A serventia extrajudicial deverá viabilizar, como formas mínimas de comunicação remota com os usuários, contato via telefone móvel ou fixo, WhatsApp e e-mail, cujas implantações e alterações deverão ser, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, comunicadas à Corregedoria do Foro Extrajudicial e alimentadas no sistema Justiça Aberta.

§ 2º Existindo qualquer problema técnico que comprometa o funcionamento telefônico, do aplicativo Whatsapp ou do e-mail por mais de 02 (dois) dias, a Corregedoria do Foro Extrajudicial deverá ser informada, bem como devem ser fornecidos os meios alternativos de comunicação com a serventia.

§ 3º O e-mail deve ser respondido no prazo máximo de 02 (dois) dias úteis.

§ 4º As formas de comunicação indicadas não substituem o uso das centrais eletrônicas destinadas à prática de atos notariais e registrais.

Art. 32. As serventias deverão disponibilizar aos interessados, para consultas relacionadas aos serviços prestados, edições atualizadas acessíveis via Internet, da Constituição da República Federativa do Brasil, da Constituição do Estado do Piauí, da Lei Federal nº 6.015/1973, da Lei Federal nº 8.935/1994, da Tabela de Custas e Emolumentos do Estado do Piauí, deste

Código de Normas, bem como dos demais atos normativos, para orientação e esclarecimento de dúvidas das partes e seus advogados.

Art. 33. A serventia extrajudicial deverá manter ainda, em local visível ao público em sua sede, bem como em suas redes sociais e páginas da internet, aviso padronizado contendo os contatos da Ouvidoria do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí e da Corregedoria do Foro Extrajudicial.

SEÇÃO IV – DA ÉTICA PROFISSIONAL

Art. 34. Os Tabeliães e Oficiais de Registro, nas relações com o público, com a classe, com órgãos correicionais e com as demais autoridades públicas, devem agir com independência, boa-fé, submissão ao interesse público, impessoalidade, presteza, urbanidade e especialmente:

I - dispensar tratamento cortês e respeitar a capacidade e as limitações individuais dos usuários do serviço público, sem qualquer espécie de preconceito ou distinção de raça, sexo, nacionalidade, cor, idade, religião, preferência política, posição social e quaisquer outras formas de discriminação;

II - oferecer informações úteis, compreensíveis, confiáveis e claras;

III - não concorrer a qualquer ato que atente contra a legalidade, moralidade, honestidade, publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos dos atos jurídicos;

IV - guardar reserva, quando presente a obrigação do sigilo, sobre dados ou fatos pessoais de que tenha tomado conhecimento em virtude do exercício de sua função;

V - não fazer uso de informações privilegiadas obtidas no âmbito interno de seu serviço, em benefício próprio, de parentes, de amigos ou de terceiros;

VI - manter conduta compatível com o exercício da função pública delegada;

VII - preservar a imagem, a dignidade e a reputação da classe, com vistas a motivar respeito e confiança do público em geral;

VIII - apresentar-se ao trabalho com vestimentas adequadas ao exercício da função;

IX - ser assíduo no local da serventia, salvo nos casos de ausência justificada, previamente comunicada à Corregedoria do Foro Extrajudicial e ao seu substituto eventual;

X - zelar para que os atos sejam praticados com pontualidade e celeridade;

XI - respeitar a hierarquia disciplinar da Corregedoria do Foro Extrajudicial, facilitando suas atividades de fiscalização;

XII - zelar pela adequada aplicação da Constituição da República Federativa do Brasil, da Constituição do Estado do Piauí, dos regulamentos,

resoluções, provimentos, regimentos, ordens de serviço e demais leis e normas aplicáveis à sua atividade;

XIII - denunciar à Corregedoria do Foro Extrajudicial e ao Ministério Público qualquer infração ética, legal e normativa da qual tiver conhecimento.

Art. 35. Para a consecução das finalidades de sua atuação, o Tabelião e o Oficial de Registro deve se manter permanentemente atualizado, em processo de constante aperfeiçoamento intelectual, valendo-se, sempre que possível, das novas conquistas tecnológicas e dos avanços técnicos e científicos ao seu alcance, visando, continuamente, ao melhor desempenho de suas funções.

Art. 36. As disposições éticas previstas neste código e as derivadas da Constituição da República, da Constituição do Estado do Piauí, das leis federais e estaduais e dos atos normativos vigentes, cumuladas com os princípios gerais de moral individual, social e profissional, complementam os deveres funcionais dos Tabeliães e Oficiais de Registro, bem como de seus prepostos.

Art. 37. Ressalvado o valor dos emolumentos, é vedado ao Tabelião e o Oficial de Registro e a seus prepostos pleitear, solicitar, provocar, sugerir ou receber qualquer tipo de ajuda financeira, presente, benefício ou vantagem de qualquer espécie, para si, familiares ou qualquer pessoa, em virtude do cumprimento da função delegada.

Art. 38. No serviço de que é titular, o Tabelião e o Oficial de Registro não poderá praticar, pessoalmente, qualquer ato de seu interesse, do de seu cônjuge, ou de parentes, em linha reta ou colateral, consanguíneos ou afins, até o terceiro grau.

Parágrafo único. Na hipótese do caput deste artigo, a realização de tais atos incumbirá ao substituto legal do oficial e, em não havendo, à pessoa idônea, preferencialmente ligada à atividade notarial ou de registro, indicada pelo Juiz Corregedor Permanente.

Art. 39. Os Tabeliães e o Oficiais de Registro não podem realizar propaganda comercial para a divulgação das suas atividades, ressalvadas, apenas, as de natureza meramente informativa, como a divulgação dos serviços disponibilizados pela serventia, a sua denominação, seu endereço, página na internet, redes sociais, meios de contato ou cartões de apresentação.

Parágrafo único. É autorizado ainda aos tabeliães e registradores a concessão de entrevistas e a participação em eventos com intuito de divulgar e esclarecer à população a necessidade e importância dos atos realizados no âmbito das atividades extrajudiciais.

CAPÍTULO V – DA ORGANIZAÇÃO DO PESSOAL

SEÇÃO I – DOS PREPOSTOS

Art. 40. Os Tabeliães e o Oficiais de Registro poderão, para o desempenho de suas funções, contratar escreventes, dentre eles escolhendo os substitutos, e auxiliares, com remuneração livremente ajustada e sob o regime da legislação do trabalho.

§ 1º O número de escreventes, substitutos, auxiliares em cada serventia extrajudicial fica a critério do respectivo Tabelião e o Oficial de Registro.

§ 2º Os escreventes somente poderão praticar os atos que o Tabelião e o Oficial de Registro autorizar.

§ 3º Os substitutos poderão, simultaneamente com o Tabelião e o Oficial de Registro, praticar todos os atos que sejam próprios das atribuições da serventia, inclusive lavrando e registrando atos, assinando traslados, fichas e certidões, exceto, nos tabelionatos de notas, lavrar testamentos.

§ 4º Compete ao Tabelião e o Oficial de Registro, em caso da existência de vários substitutos, organizar a ordem de precedência e a escala de substituições, comunicando à Corregedoria do Foro Extrajudicial as designações e modificações.

§ 5º A contratação ou designação de substituto da serventia deverá recair, preferencialmente, em profissional com formação jurídica ou experiência de ao menos 2 (dois) anos na atividade notarial ou registral.

§ 6º Os escreventes deverão ter preferencialmente escolaridade mínima de 2º (segundo) grau completo.

§ 7º Os atos praticados pelos prepostos são de responsabilidade do Tabelião e o Oficial de Registro, sem prejuízo do exercício do direito de regresso nos casos de dolo ou culpa dos prepostos executores do ato.

Art. 41. Os contratos de trabalho, regidos pela legislação trabalhista, serão livremente celebrados entre os Tabelião e o Oficial de Registro e seus prepostos, não cabendo à Corregedoria do Foro Extrajudicial ou ao Juiz Corregedor Permanente interferir quanto à sua aprovação, deferimento ou prévia homologação.

Art. 42. Os delegatários, quando da contratação de prepostos com poderes para a lavratura e execução de atos notariais ou registrais, deverão promover, no prazo de até 5 (cinco) dias da assinatura do contrato de trabalho, o cadastramento destes na Corregedoria do Foro Extrajudicial, anexando os seguintes documentos digitalizados:

I - contrato de trabalho assinado, com os dados de identificação do contratado, cargo, remuneração e data da admissão, ou cópia digital da carteira de trabalho;

II - cédula de identidade (RG);

III - comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF;

IV - comprovante do nível de escolaridade;

§ 1º Toda alteração de cargo, promoção, rescisão contratual ou cessação dos poderes dos prepostos será comunicada, no mesmo prazo de 5 (cinco) dias, à Corregedoria do Foro Extrajudicial, acompanhada de cópia do contrato ou da carteira de trabalho ou do termo de rescisão contratual, conforme o caso.

§ 2º Além do cadastramento perante a Corregedoria do Foro Extrajudicial, o Tabelião ou Oficial de Registro deverá autorizar e incluir o preposto nos sistemas e plataformas eletrônicas relacionadas com a execução dos atos das serventias, em especial perante o sistema do programa Justiça Aberta do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e Selo Digital TJPI.

§ 3º Os procedimentos de cadastramento e comunicação de progressões ou rescisão de contratos de trabalho previstos nos parágrafos anteriores deste artigo, não se aplicam aos prepostos contratados para as áreas administrativa ou de apoio, que não exerçam funções de lavratura, representação ou assinatura de atos notariais e registrais.

Art. 43. Os Tabeliães e os Oficiais de Registro, bem como seus prepostos, quando em atividade, não podem exercer a intermediação de seus serviços, a advocacia e cargo, emprego ou função públicos.

SEÇÃO II – DO REGIME DE TELETRABALHO E DO TRABALHO INTERMITENTE

Art. 44. É permitido às serventias extrajudiciais a adoção do regime de teletrabalho para a atividade exercida por seus prepostos, observadas as normas emanadas do Conselho Nacional de Justiça.

Parágrafo único. Não se submetem ao regime de teletrabalho:

- a)** os titulares, interinos e interventores das serventias notariais e registrais;
- b)** os substitutos do Tabelião e do Oficial de Registro, quando únicos;

Art. 45. O regime de trabalho intermitente, regulado pelo art. 452-A da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT, poderá ser adotado pelas serventias extrajudiciais para a contratação, exclusivamente, de prepostos para as áreas administrativa, de apoio logístico e de serviços gerais, para atendimento de necessidades transitórias ou eventuais, e desde que não interfira na atividade fim e nos níveis de eficiência na prestação dos serviços notariais e registrais.

Parágrafo único. O Tabelião e o Oficial de Registro não necessita comunicar à Corregedoria do Foro Extrajudicial a contratação de pessoas sob vínculos intermitente, temporário ou de prestação de serviços terceirizados.

CAPÍTULO VI – DOS LIVROS E DOCUMENTOS

SEÇÃO I – DAS NORMAS GERAIS DE ESCRITURAÇÃO E CONSERVAÇÃO

Art. 46. Os atos notariais e de registro podem ser escriturados em livros físicos ou eletrônicos.

§ 1º A escrituração obedecerá rigorosamente à ordem cronológica de lavratura ou registro dos atos, devendo constar, em cada folha ou página de arquivo digital, o timbre com a identificação da serventia, código no Cadastro Nacional de Serventia – CNS, do Conselho Nacional de Justiça, nome do titular e numeração ou código da série do livro ou ficha.

§ 2º A numeração do protocolo dos atos notariais e de registro não se interrompem ao final de cada livro físico ou eletrônico, continuando na sequência infinita nos próximos livros da mesma espécie ou destinação.

§ 3º A edição em programa informatizado na escrituração dos atos notariais e registrais não admite a inserção de notas ou correções do tipo “em tempo” e “digo”, ou de anotações e inserções em entrelinhas, devendo os erros materiais ou de digitação ser corrigidos durante a revisão do texto, antes da finalização ou lavratura do ato.

Art. 47. A redação e escrituração dos atos notariais e registrais deverá ser feita em linguagem clara, precisa e objetiva, acessível a qualquer pessoa, ainda que leiga em assuntos jurídicos, evitando-se o uso de expressões rebuscadas ou com excesso de tecnicismo vocabular.

Parágrafo único. Os conceitos jurídicos devem se ater às denominações e expressões técnicas constantes do Código Civil e da legislação aplicável, vedada a utilização de expressões inexistentes ou incompatíveis com as definições próprias, a exemplo de “venda e compra”, ao invés da definição legal de “compra e venda” como negócio jurídico típico.

Art. 48. A denominação e a sequência da numeração dos livros obrigatórios para a escrituração dos atos notariais e registrais obedecerão às nomenclaturas estabelecidas na legislação própria e nas normas específicas deste Código.

§ 1º Ocorrendo a vacância da serventia sem modificação da situação de competência ou atribuições, a numeração dos livros posteriores deverá seguir, rigorosamente, a ordem até então adotada.

§ 2º No caso de criação de nova serventia, ou de desdobramento de competências de serventias situadas na mesma comarca, a numeração dos livros será iniciada pelo novo titular, sem vinculação com a sequência anterior.

Art. 49. Os livros, fichas, documentos, papéis, arquivos digitais e sistemas de computação deverão permanecer sempre sob a guarda e

responsabilidade do titular de serviço notarial ou de registro, que zelará por sua ordem, segurança e conservação.

Parágrafo único. Sob pena de responder por falta funcional, os notários e registradores não permitirão que os livros, fichas, documentos, papéis, mídias digitais e equipamentos de computação sejam retirados da sede da serventia, salvo por ordem judicial.

Art. 50. Todas as diligências, judiciais ou extrajudiciais, que reclamem ou requeiram a apresentação de livros, fichas, documentos, papéis, arquivos digitais, microfilmes e sistemas de computação, relativos a atos notariais ou registrais, devem ser efetuadas na própria sede da serventia.

§ 1º Os livros, documentos ou fichas originais não serão juntados a qualquer processo, seja judicial, policial ou administrativo, exceto se indispensáveis à apuração da verdade substancial, para assegurar garantias fundamentais, constituírem tema das questões ou forem objeto de prova.

§ 2º No caso de ser necessária a realização de perícia técnica nos livros, fichas, documentos, papéis, microfilmes, arquivos digitais e sistemas de computação sob a guarda e responsabilidade dos notários e registradores, o exame ocorrerá nas instalações da própria serventia, em dia e hora previamente designados pelo Juiz que determinou a sua realização, com prévia ciência ou autorização do Juiz Corregedor Permanente, e notificação formal do titular ou responsável.

§ 3º As cópias e os documentos digitalizados, autenticadas por tabelião, dos livros, documentos ou fichas dos seus registros, substituirão, em qualquer hipótese, os originais.

Art. 51. O desaparecimento, extravio ou danificação de qualquer livro, folha, ficha, etiqueta ou apostila em papel ou formulário de segurança utilizados na serventia, relacionados à execução de atos notariais e registrais, deverá ser comunicado, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após o conhecimento do fato, à Corregedoria do Foro Extrajudicial, sob pena de cometimento de falta grave.

§ 1º A Corregedoria do Foro Extrajudicial manterá no Portal Extrajudicial espaço para consulta, pelos órgãos públicos, serventias e usuários, do papel de segurança, folhas, fichas, etiquetas ou apostila extraviados a partir das comunicações recebidas, com a advertência de que os atos deles resultantes não produzirão efeitos jurídicos, sem prejuízo da apuração da responsabilidade administrativa ou penal.

§ 2º As informações de extravio de papel ou formulário de segurança, apostila ou etiquetas, também deverão ser inseridas nas plataformas ou sistemas eletrônicos existentes das entidades notariais e registrais regulados pelas normas do Conselho Nacional de Justiça.

§ 3º Em caso de inutilização de papel de segurança, etiqueta ou apostila, a serventia, após o registro e anotação da numeração ou código de identificação, deverá destruí-lo mediante incineração, fragmentação ou procedimento

semelhante, mantendo os arquivos com os dados do material inutilizado, para posterior análise das equipes de inspeção da Corregedoria do Foro Extrajudicial.

Art. 52. Os livros e fichas integrantes do acervo da serventia representam registros imprescritíveis e permanecerão arquivados por tempo indeterminado.

Parágrafo único. Os documentos das partes apresentados para a escrituração dos atos notariais e registrais deverão permanecer guardados ou armazenados, em arquivos físicos ou digitais, pelos prazos estabelecidos nas normas do Conselho Nacional de Justiça e suas alterações posteriores.

SEÇÃO II – DOS LIVROS FÍSICOS

Art. 53. Os livros físicos serão escriturados no padrão de folhas ou fichas soltas em sistema informatizado, e impressos para posterior encadernação, e deverão atender aos modelos estabelecidos no presente Código.

Parágrafo único. Nos tabelionatos de notas, poderão ser abertos e escriturados livros híbridos, lavrados e impressos em papel, em que uma das partes assina o ato notarial presencialmente, com assinatura autógrafo, e a outra parte assina remotamente, mediante assinatura eletrônica, com traslado impresso ou digital em arquivo PDF/A.

Art. 54. Somente é permitida a abertura e uso de um único livro para cada espécie ou tipo de ato notarial ou registral, que servirá para escrituração pelo Tabelião ou Oficial de Registro e por todos os seus prepostos, vedada a abertura e uso simultâneo de outro livro para idêntica finalidade.

Art. 55. Os livros físicos de escrituração no padrão de folhas soltas serão abertos sempre na ordem crescente, contendo termo de abertura assinado pelo Tabelião ou Oficial de Registro na data de lavratura ou registro do primeiro ato, com todas as folhas numeradas através do próprio sistema ou programa de informática, de modo que assegure o cumprimento da estrita ordem cronológica de execução dos atos notariais ou registrais.

§ 1º Os livros físicos para escrituração dos atos notariais e de registro deverão conter até 200 (duzentas) folhas numeradas, em impresso de segurança, de tamanho padronizado, formato A4, com dimensão de 210mm x 297mm, permitido outro formato especial autorizado pela Corregedoria do Foro Extrajudicial.

§ 2º Cada folha, tanto no averso quanto no verso, atenderá às seguintes especificações:

- I** - margens superior e inferior suficientes para a boa qualidade da impressão;
- II** - margem lateral esquerda adequada para futura encadernação;

III - espaço necessário para eventuais anotações e averbações, bem como para oposição das rubricas das partes, observadas as determinações legais.

§ 3º O termo de abertura será lavrado por ocasião do primeiro ato e dele constará a data, o número de folhas e a finalidade do livro.

§ 4º É vedada a abertura de novo livro enquanto não encerrado o livro da mesma espécie que estiver em uso.

§ 5º O livro poderá ultrapassar o limite de folhas previsto neste artigo de modo a permitir a finalização do último ato praticado, fazendo constar do termo de encerramento menção ao protocolo, espécie de ato e data.

§ 6º O termo de encerramento será lavrado na data da realização do último ato e nele serão consignadas todas as ocorrências extraordinárias do livro, a exemplo de:

- a) atos cancelados por falta de assinatura ou desistência das partes;
- b) atos retificados ou modificados por averbação corretiva;
- c) atos sem efeito cancelados por qualquer motivo de ordem formal;
- d) número de folhas inferior ou superior ao limite previsto.

§ 7º O termo de encerramento poderá ser aditado em momento posterior, sendo necessária a comunicação à Corregedoria do Foro Extrajudicial, com a justificação da retificação ou alteração promovida.

§ 8º Os termos de abertura e de encerramento dos livros físicos serão assinados pelo notário ou registrador com assinatura manual, chancela impressa ou assinatura eletrônica com certificado digital.

Art. 56. A escrituração dos livros físicos será operada exclusivamente em programas e sistemas informatizados, com registro digital em arquivo magnético, e transferido para as folhas soltas em papel através de impressão eletromecânica a laser, cartucho ou tanque de tinta, fita matricial ou outra forma de impressão de tecnologia similar.

§ 1º A impressão dos livros físicos deverá ser feita com tinta preta e nitidez adequada.

§ 2º O papel destinado à impressão do texto poderá conter itens de segurança adicionais, como gravuras, brasões, logomarcas ou figuras e escritos de fundo, desde que não prejudique a nitidez do conteúdo do texto na reprodução por cópia impressa ou digitalizada.

§ 3º O corpo dos atos deverá ser editado e escriturado no programa informatizado em letra ou fonte uniforme, do início ao fim, com tamanho mínimo de 12 (doze) e máximo de 14 (quatorze) pontos.

§ 4º Cada serventia notarial ou registral deverá escolher uma única fonte como padrão para a lavratura de todos os seus atos.

§ 5º As folhas dos livros físicos, dos traslados, certidões e as fichas de matrícula de imóveis poderão ser escrituradas e impressas em frente e verso.

Art. 57. Na lavratura ou escrituração de cada ato notarial ou registral, dele deverá constar, como indexador comum, além da identificação da serventia e do seu titular, os números do protocolo, dos livros e folhas, dos registros e averbações, das matrículas e, principalmente, da data lançada pelo sistema informatizado, sendo o ato conferido e assinado pelo escrevente responsável, e validado e subscrito pelo titular da serventia ou seu substituto.

Parágrafo único. O titular, substituto ou escrevente autorizado poderá subcrever o ato notarial ou registral escriturado em livro físico mediante aposição de sua assinatura manuscrita ou por chancela impressa, como sinal público, cadastrados nas centrais de serviços eletrônicos compartilhados.

Art. 58. As folhas e fichas soltas dos livros físicos e híbridos, contendo a escrituração dos atos lavrados ou registrados, deverão ficar acondicionadas em pastas colecionadoras, até o fechamento do último ato, e envio para encadernação.

Parágrafo único. A encadernação dos livros físicos e híbridos será do tipo editorial, com capa e lombada em material duro ou resistente, que identificará a espécie do livro, sua série e ano, vedada a utilização de grampo ou parafuso para fins de acondicionamento.

SEÇÃO III – DOS LIVROS DIGITAIS

Art. 59. O livro digital será criado e destinado à escrituração dos atos notariais e registrais de forma estruturada e armazenados em sistema de gerenciamento de banco de dados adotado pela serventia, em meio exclusivamente eletrônico, devendo possibilitar, para acesso pelos usuários, dos seguintes procedimentos e aplicativos:

- I** - recepção de documentos e títulos nato-digitais ou digitalizados;
- II** - geração de protocolo eletrônico;
- III** - edição e escrituração informatizada de atos notariais e registrais;
- IV** - assinatura dos tabeliães, registradores e das partes com certificado digital;
- V** - emissão de certidões digitais em arquivos eletrônicos;
- VI** - visualização eletrônica dos atos escriturados e registrados nas serventias;
- VII** - intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre as serventias extrajudiciais notariais e registrais; e
- VIII** - acompanhamento remoto pelos usuários dos processos por WhatsApp, pelo sítio ou aplicativo do cartório ou da central eletrônica correspondente.

§ 1º O livro digital ou eletrônico deve ser implantado a partir da sua regulamentação pelo Conselho Nacional de Justiça, contendo os requisitos básicos do sistema para a verificação da existência, legitimidade e conteúdo do ato,

subordinando-se às mesmas regras de qualificação e edição aplicáveis aos livros físicos, salvo no que tange à assinatura, por certificado digital, das partes e dos notários e registradores.

§ 2º Nos livros digitais, as assinaturas do tabelião, dos oficiais de registro, seus prepostos, bem como os atos de manifestação de vontade das partes, serão formalizados remotamente, mediante o uso de certificado digital da ICP-Brasil, certificado emitido pelo e-Notariado ou outra forma admitida por lei ou por norma do Conselho Nacional de Justiça.

§ 3º Observados os termos da regulamentação do Conselho Nacional de Justiça, os titulares das delegações de notas e de registro poderão solicitar, a qualquer tempo, à Corregedoria do Foro Extrajudicial, autorização para a implantação e uso de livro digital.

§ 4º O requerimento para uso do livro digital deverá conter a especificação dos procedimentos de escrituração e guarda dos atos e documentos gerados em arquivos eletrônicos, acompanhado de termo de conformidade e garantia emitido pela empresa fornecedora do software ou aplicativo utilizado.

§ 5º A Corregedoria do Foro Extrajudicial poderá analisar e autorizar, após verificação, em cada serventia, com relação às condições de segurança e armazenamento, a implantação dos livros digitais editados e escriturados em sistemas, programas, arquivos e mídias exclusivamente eletrônicas.

§ 6º O uso de sistema e aplicativos de informática para a edição e escrituração de livros digitais não exclui a lavratura, concomitante ou não, dos atos notariais e registrais em livros físicos ou híbridos, nem a impressão ou materialização do ato nato-digital ou eletrônico de documento em papel.

Art. 60. Os livros digitais destinados à escrituração eletrônica dos atos notariais e de registro devem conter no mínimo 300 (trezentas) páginas, com limite máximo de 400 (quatrocentas) páginas contínuas, para cada volume.

§ 1º No livro digital a edição das páginas será sequencial e sempre contínua, não existindo e não se aplicando mais a tradicional separação de folhas entre frente e verso.

§ 2º Os termos de abertura e de encerramento dos livros digitais serão gerados automaticamente pelo sistema informatizado, deles constando a numeração e destinação dos atos, de acordo com a competência de cada serventia, sendo ao final cancelados pelo tabelião ou registrador mediante assinatura eletrônica.

§ 3º No índice ou cadastro eletrônico de cada livro digital deverão constar:

- a)** Identificação alfanumérica e destinação do livro digital;
- b)** Datas de abertura e de encerramento do livro;
- c)** Período abrangido pelos atos escriturados ou registrados;
- d)** Relação de todos os atos ou registros escriturados, por tipo ou espécie, com a data, número da página, matrícula ou ficha;

e) Indexação, pelo CPF das pessoas físicas ou CNPJ das pessoas jurídicas, que figuram como partes ou intervenientes nos atos lavrados ou registrados;

f) Somatório dos valores, pela avaliação fiscal, dos atos escriturados ou registrados no livro digital.

§ 4º Todas as páginas do livro digital serão autenticadas, pelo próprio programa informatizado, com assinatura eletrônica em certificado da ICP-Brasil, do tabelião ou registrador, seus substitutos ou prepostos responsáveis pela edição e escrituração.

Art. 61. Os atos protocolados em livro digital pelas serventias notariais e registras serão cadastrados, editados e escriturados através de programas informatizados, atendidos os elementos e requisitos tecnológicos relacionados abaixo:

I - atos digitais gerados em conformidade com os Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (arquitetura e-PING), definidos em normas federais;

II - edição e escrituração dos atos em arquivo eletrônico, com ferramenta de conversão para o formato PDF/A, contendo módulo de assinatura eletrônica para uso de certificado emitido pela ICP-Brasil;

III - geração estruturada de relatórios dos processos em programa compatível com formato XML (Extensible Markup Language), de modo a possibilitar o envio de dados e informações dos atos executados para as centrais de serviços eletrônicos compartilhados e órgãos de controle;

IV - contratação de sistema, aplicativo ou programa de Gerenciamento Eletrônico de Documentos (GED), para a organização e indexação dos documentos nato-digitais ou digitalizados utilizados na lavratura ou escrituração dos atos notariais e registras;

V - implantação de estrutura de armazenamento dos arquivos eletrônicos e bancos de dados da serventia, com cópias de segurança redundantes em backup, armazenados em nuvem (cloud computing), contratados com empresa de tecnologia de reconhecida experiência e competência técnica, sediadas preferencialmente em território nacional, e com protocolos e certificados de qualidade reconhecidos.

§ 1º Na implantação dos livros digitais, devem ser observados e atendidos todos os requisitos relacionados com a estrutura mínima dos equipamentos de informática (hardware) e de segurança e integridade necessários ao processamento dos dados e à geração de arquivos eletrônicos, do modo como regulado pelas normas do Conselho Nacional de Justiça.

§ 2º Os livros digitais serão escriturados, lavrados e seus traslados ou registros circularão e produzirão efeitos jurídicos em arquivo, suporte ou mídia exclusivamente eletrônica, sem necessidade de emissão de documento impresso em papel.

Art. 62. Os livros digitais, quando utilizados e implantados para a escrituração dos atos notariais e de registro, deverão ser gerados na ordem crescente e identificados pelo acréscimo do código “-e”, designativo de ato eletrônico, após a nomenclatura aplicada ao tipo ou espécie.

§ 1º O primeiro livro digital implantado na serventia deverá ser cadastrado com o código “X-e”, seguido da letra ou abreviatura relacionada a cada serviço notarial ou registral, conforme os exemplos abaixo:

- a)** Registro Civil de Pessoas Naturais – Nascimento: Livro A-e[001]; Casamento: B-e[001]; Óbito: C-e[001];
- b)** Registro Civil de Pessoas Jurídicas – Registro de atos de sociedades e associações: Livro A- e[001];
- c)** Registro de Títulos e Documentos – Protocolo: Livro A-e[001]; Trasladação de títulos e documentos: Livro B-e[001];
- d)** Tabelionato de Notas: Livro de Notas-e[001];
- e)** Tabelionato de Protesto – Livro de Protocolo-e[001]; Livro de Registro de Protesto-e[001];
- f)** Registro de Imóveis – Protocolo: Livro 1-e[001]; Registro Geral: Livro 2-e[001]; Registro Auxiliar: Livro 3-e[001].

§ 2º A criação ou implantação do livro digital, com numeração e codificação próprias, nos termos dos critérios exemplificados pelo parágrafo antecedente, não deve interferir ou alterar a numeração dos livros físicos existentes na serventia.

§ 3º Os livros digitais não precisam ser impressos ou materializados para que assim integrem o acervo notarial ou registral da serventia, devendo ser reconhecidos como válidos e eficazes no formato digital ou eletrônico, para todos os efeitos legais.

§ 4º Adotando forma exclusivamente eletrônica, sem materialização, fica dispensada a encadernação dos livros digitais.

Art. 63. Somente podem ser considerados como livros digitais, para fins de produção dos efeitos notariais e registrais pretendidos, os atos que forem protocolados, prenotados, escriturados ou lavrados nos termos regulados por lei, por normas do Conselho Nacional de Justiça e por este Código.

Parágrafo único. Os registros de atos realizados através de plataformas eletrônicas privadas ou de assinatura de documentos, sem certificado digital, não serão reputados como válidos para a produção ou geração de direitos pessoais ou reais perante as serventias extrajudiciais, ficando a eficácia jurídica desses atos condicionada, em qualquer hipótese, ao cumprimento das normas legais incidentes.

SEÇÃO IV – DA DIGITALIZAÇÃO DOS PROCESSOS E DOCUMENTOS

Art. 64. Os serviços notariais e de registro devem observar, na recepção dos documentos físicos e eletrônicos, as normas técnicas e os requisitos para a digitalização de documentos públicos ou privados, conforme assim previsto no art. 2º-A da Lei nº 12.682/2012, no art. 3º, inciso X da Lei nº 13.874/2019 e no Decreto Federal nº 10.278/2020, para estabelecer a técnica e os requisitos para a digitalização ou desmaterialização de documentos, de modo que estes produzam os mesmos efeitos probatórios dos documentos originais.

Parágrafo único. Os livros e arquivos notariais e registrais previstos neste Código de Normas podem ser mantidos digitalizados e gravados eletronicamente, salvo quando exigida a manutenção ou o arquivamento da via original em papel.

Art. 65. No procedimento de digitalização dos documentos deverão ser obrigatoriamente observadas as seguintes etapas:

I - os documentos necessários à prática dos atos notariais e registrais, bem como os decorrentes desses atos, devem ser digitalizados em scanner óptico, pelos processos técnicos disponíveis, observados os seguintes requisitos mínimos:

- a)** monocromático;
- b)** dimensão original do documento;
- c)** resolução de 300 (trezentos) DPI;
- d)** recurso de OCR (Reconhecimento Ótico de Caracteres) para permitir a busca numérica ou textual.

II - os arquivos serão digitalizados no formato PDF para textos e documentos escritos e em JPEG, JPG ou TIF para imagens e fotografias;

III - a indexação dos arquivos contendo os documentos digitalizados será feita através de programa de Gerenciamento Eletrônico de Documento (GED), com referência para busca com base no número do protocolo do processo e dos números do CPF ou CNPJ das partes;

IV - todos os dados deverão ser arquivados de forma segura, mediante sistema de busca, e que garanta a preservação e a integridade dos dados, devendo o arquivo redundante (backup) ser gravado, pelo menos, em uma mídia segura (CD ou DVD) ou em uma unidade externa, por disco rígido removível e em nuvem (cloud computing), de acordo com os requisitos estabelecidos pelas normas do Conselho Nacional de Justiça;

V - nos processos novos, no ato do protocolo, os documentos em papel apresentados para lavratura dos atos notariais e registrais, após digitalizados, deverão ser devolvidos para as partes.

§ 1º A digitalização de processos encerrados poderá ser promovida pelo notário ou registrador até a conversão integral do acervo físico em papel para documento digital, independentemente de prévia autorização da

Corregedoria do Foro Extrajudicial, que deverá ser comunicada da conclusão do processo de digitalização.

§ 2º Depois de digitalizados e se não forem devolvidos às partes, os documentos arquivados em meio físico deverão ser inutilizados por processo de trituração ou fragmentação de papel, resguardados e preservados o interesse histórico e o sigilo, ressaltando-se os livros e os documentos para os quais seja determinada a manutenção do original em papel, os quais ficarão arquivados permanentemente na serventia.

Art. 66. Quando não sejam enviados, preferencialmente, através das plataformas eletrônicas homologadas pelo Conselho Nacional de Justiça, os documentos podem ser apresentados e entregues pelas partes para a realização dos atos notariais e registrais em arquivos eletrônicos previamente digitalizados:

I - pessoalmente na serventia, em dispositivo de armazenamento portátil (cartão de memória ou pendrive); ou

II - através de envio por e-mail ou WhatsApp, com protocolo de recebimento do documento digitalizado.

Parágrafo único. Os documentos enviados em mídias digitais ou por outro meio eletrônico, após a verificação ou varredura para constatar a inexistência de vírus, deverão ser convertidos para as especificações constantes do artigo anterior.

CAPÍTULO VII – DA SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO, DOS SISTEMAS INFORMATIZADOS E DA PROTEÇÃO DOS DADOS

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 67. Os serviços notariais e de registro deverão adotar políticas de segurança de informação com relação à confidencialidade, integridade, disponibilidade e autenticidade e a mecanismos preventivos de controle físico e lógico, que garantam a segurança das informações e dados pessoais mesmo após o término de seu tratamento.

§ 1º A política de segurança da informação a ser implementada pelos serviços de notas e de registro deverão prever, entre outros aspectos:

I - possuir obrigatoriamente conforme preceitua o Artigo 85, § 1º, o “Inventário de Dados”, atualizado pela Serventia ou por uma empresa contratada, Artigo 83, ambos do Provimento nº 149/2023 do CNJ, para fins de fiscalização da Corregedoria do Foro Extrajudicial ou órgãos que se façam necessários, que contemplem medidas de segurança técnicas e organizacionais, incluindo a definição de papéis e responsabilidades;

II - previsão de adoção de mecanismos de segurança, desde a concepção de novos serviços (security by design) (art. 46, § 1º, da LGPD);

III - plano de resposta a incidentes, com previsão de comunicação, pelos responsáveis por serventias extrajudiciais, ao titular, à Autoridade Nacional de Proteção de Dados, ao Juiz Corregedor Permanente e à Corregedoria do Foro Extrajudicial, no prazo máximo de 48 horas úteis, contados a partir do seu conhecimento, de incidente que possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares dos dados, com esclarecimento da natureza do incidente e das medidas adotadas para a apuração das suas causas e a mitigação de novos riscos e dos impactos;

IV - plano de continuidade de negócios que preveja ocorrências nocivas ao regular funcionamento dos serviços;

V - atendimento a normas de interoperabilidade, legibilidade e recuperação a longo prazo na prática dos atos e comunicações eletrônicas;

VI - avaliação dos sistemas e bancos de dados em que houver tratamento de dados pessoais e/ou tratamento de dados sensíveis, submetendo tais resultados à ciência do Encarregado pelo tratamento de dados pessoais da serventia;

VII - avaliação da segurança de integrações de sistemas;

VIII - análise da segurança das hipóteses de compartilhamento de dados pessoais com terceiros; e

IX - realização de treinamentos.

§ 2º Em caso de constatação de fraude em qualquer livro ou documentos do acervo cartorário ou de registro, físico ou digital, a Corregedoria do Foro Extrajudicial poderá determinar sua apreensão cautelar, dando a devida publicidade, para salvaguardar terceiros de boa-fé, sem prejuízo do imediato afastamento do delegatário responsável e da manutenção dos serviços. Encerrada a apuração dos fatos, com as devidas anotações das irregularidades em livro próprio, o documento será restituído à serventia.

Art. 68. Todos os livros utilizados pelas serventias notariais e registrais deverão ser escriturados, obrigatoriamente, por meio eletrônico ou digital, aptos para assinatura das partes, seus procuradores e pelos delegatários e prepostos através de certificado digital, sendo vedada a lavratura ou registro de atos em livros manuais, manuscritos, mecânicos ou datilografados.

Art. 69. Os sistemas, programas ou aplicativos de informática (software) utilizados e contratados na serventia são de livre escolha do delegatário e não dependem de autorização prévia ou especial da Corregedoria do Foro Extrajudicial, devendo ser observados os requisitos e padrões tecnológicos e de segurança definidos pelo Provimento nº 74/2018 do Conselho Nacional de Justiça e alterações posteriores.

Parágrafo único. O titular deve comunicar à Corregedoria do Foro Extrajudicial, quando da implantação do sistema de informática, enviando cópia do respectivo contrato pelo SEI:

- I** - a identificação do sistema, programa ou software contratado, com a descrição detalhada dos seus aplicativos, recursos e capacidade de armazenamento;
- II** - o nome da empresa ou profissional técnico contratado para o fornecimento, assistência técnica e desenvolvimento do sistema.

Art. 70. Os bancos de dados eletrônicos e os registros informatizados integram o acervo público do serviço notarial ou registral para todos os fins e efeitos de direito, sendo equiparados, a qualquer tempo, aos livros, fichas e demais documentos físicos de registro previstos na Lei nº 6.015/1973, na Lei nº 8.935/1994 e neste Código de Normas.

Art. 71. A Corregedoria do Foro Extrajudicial da Justiça acompanhará, em caráter permanente, a informatização dos cartórios, os resultados obtidos, a avaliação do nível de eficiência e de segurança no tratamento dos dados pessoais, podendo ter acesso, por cópia eletrônica ou diretamente, através do módulo de correição on-line, aos registros e dados armazenados nos arquivos da serventia e ao log dos atos realizados e seus respectivos autores.

§ 1º O tabelião ou registrador responsável pelo serviço comunicará à Corregedoria do Foro Extrajudicial, sempre que solicitado, a respeito dos procedimentos, dados e senhas necessárias para o acesso ao servidor principal e aos programas de informática instalados no cartório, de modo a viabilizar o efetivo controle e auditoria do sistema, inclusive por conexão remota.

§ 2º Os dados e registros constantes dos arquivos informatizados da serventia, em toda e qualquer hipótese, ficarão sujeitos e equiparados ao mesmo caráter de publicidade aplicável aos livros obrigatórios, respeitados os princípios e normas de proteção dos dados pessoais da LGPD para seu acesso por terceiros.

SEÇÃO II – DAS DEFINIÇÕES

Art. 72. Para fins da aplicação deste Código de Normas e demais disposições legais e regulamentares, quando aos atos eletrônicos ou digitais, considera-se:

- I** - assinatura digital: resumo matemático computacionalmente calculado a partir do uso de chave privada e que pode ser verificado com o uso de chave pública, com certificado da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- II** - assinatura eletrônica notariada: qualquer forma de verificação de autoria, integridade e autenticidade de um documento eletrônico realizada por um notário, através da plataforma do e-Notariado, atribuindo fé pública;

- III** - ato notarial eletrônico: conjunto de metadados, gravações de declarações de anuência das partes por videoconferência notarial e documento eletrônico, dotado da mesma fé pública do ato notarial físico ou presencial;
- IV** - biometria: dado ou conjunto de informações biológicas de uma pessoa, que possibilita ao tabelião confirmar a identidade e a sua presença, em ato notarial ou autenticação em ato particular.
- V** - certidão eletrônica ou digital: modalidade de certidão gerada unicamente sob forma de documento eletrônico de longa duração, expedida em formato eletrônico (PDF/A) e assinada pelo tabelião ou registrador com certificado digital da ICP-Brasil;
- VI** - certificado digital notarizado: identidade digital de uma pessoa física ou jurídica, identificada presencialmente por um notário a quem se atribui fé pública;
- VII** - cliente do serviço notarial ou registral: todo o usuário que comparecer perante um notário ou oficial de registro como parte direta ou indiretamente interessada em um ato, ainda que por meio de representantes;
- VIII** - cópia de segurança: estrutura de arquivamento redundante (backup) dos bancos de dados armazenados na serventia, de modo a garantir a segurança, a integridade e a inviolabilidade de seu conteúdo, que deve ser feita diariamente, em intervalos não superiores a 24 horas;
- IX** - digitalização ou desmaterialização: processo de reprodução ou conversão de fato, ato, documento, negócio ou coisa, produzidos ou representados originalmente em meio não digital, para o formato digital;
- X** - documento digital: qualquer documento produzido em meio digital;
- XI** - documento digitalizado: reprodução digital de documento originalmente em papel ou outro meio físico;
- XII** - documento eletrônico: qualquer arquivo em formato digital que ofereça prova ou informação sobre um ato, fato ou negócio, emitido na forma que lhe for própria, inclusive aquele cuja autoria seja verificável pela internet;
- XIII** - documento físico: qualquer peça escrita ou impressa em qualquer suporte que ofereça prova ou informação sobre um ato, fato ou negócio, assinada ou não, e emitida na forma que lhe for própria;
- XIV** - e-Notariado: plataforma oficial de serviços eletrônicos compartilhados do Colégio Notarial do Brasil para a execução de atos notariais;
- XV** - e-Protocolo: serviço que pode ser utilizado por qualquer pessoa física ou jurídica, tabeliães de notas, instituições financeiras, e advogados, para apresentação de títulos eletrônicos para registro ou averbação nos cartórios de registro de imóveis através da plataforma e- Registradores;
- XVI** - e-Registradores: plataforma oficial do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, para a execução dos atos dos cartórios de registro de imóveis;

XVII - escritura eletrônica: escritura editada e lavrada em programa informatizado específico em arquivo (PDF/A), assinada pelas partes e pelo notário com certificado digital ICP-Brasil;

XVIII - escritura híbrida: escritura editada e lavrada em programa informatizado específico, com impressão física em papel, em que algumas das partes assinam manualmente e outras partes assinam com certificado digital;

XIX - materialização ou papelização: processo de reprodução ou conversão de fato, ato, documento, negócio ou coisa, produzidos ou representados originalmente em meio digital, para o formato em papel;

XX - meio eletrônico: ambiente de armazenamento ou tráfego de documentos, arquivos e informações digitais;

XXI - plataforma de serviços eletrônicos compartilhados: estrutura de acesso via Web Service disponível nas diversas modalidades de cartórios para a solicitação e acompanhamento da execução de atos notariais ou registrais;

XXII - procuração digital: procuração editada e lavrada em programa informatizado específico em arquivo (PDF/A), assinada pelo outorgante com certificado digital ou notariado e pelo notário com certificado digital ICP-Brasil;

XXIII - registro eletrônico: recepção, protocolo, processamento e escrituração de ato ou título digital ou nato-digital em sistema informatizado, e assinado pelo registrador com certificado ICP-Brasil;

XXIV - título eletrônico: qualquer documento público ou particular enviado em arquivo ou mídia digital, no formato PDF/A ou estruturado em XML, necessário à realização de um ato notarial ou registral;

XXV - título digitalizado: o documento público ou particular originário de documento físico digitalizado em equipamento de leitura óptica, de acordo com os requisitos técnicos do Decreto nº 10.278/2020;

XXVI - título nativamente digital ou nato-digital: o documento público ou particular gerado eletronicamente em arquivo PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil pelas partes e pelo titular da serventia ou seus prepostos;

XXVII - transmissão eletrônica: toda forma de comunicação a distância com a utilização de redes de comunicação, mediante uso dos serviços de internet, para a prestação dos atos notariais e registrais;

XXVIII - traslado digital: reprodução do ato notarial gerado exclusivamente em arquivo eletrônico (PDF/A), subscrito e assinado pelo tabelião com certificado ICP-Brasil;

XXIX - usuários externos: todos os usuários, incluídas partes, membros do Poder Judiciário, autoridades, órgãos governamentais e empresariais, com acesso às plataformas ou que demandem a execução de atos notariais ou registrais;

XXX - usuários internos: tabeliães de notas, oficiais de registro, substitutos, interinos, interventores, escreventes e prepostos com acesso às funcionalidades internas dos sistemas de processamento em meio eletrônico;

XXXI - videoconferência notarial: ato realizado pelo notário para verificação da livre manifestação da vontade das partes em relação ao ato notarial lavrado eletronicamente;

XXXII - web service: são funções de softwares operadas diretamente na internet, que apresentam arquitetura que permite a comunicação entre aplicativos e a integração de sistemas diferentes, enviando e recebendo dados, utilizando, principalmente, a transferência de arquivos no formato XML (eXtensible Markup Language).

SEÇÃO III – DOS SISTEMAS INFORMATIZADOS DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Art. 73. A prestação dos serviços notariais e de registro deverá ser realizada mediante a utilização de sistemas informatizados de execução de serviços (sistemas de automação), programas ou aplicativos de informática (softwares) apropriados para a execução das atividades notariais ou de registro, desenvolvidos por empresas especializadas de tecnologia da informação.

Parágrafo único. Não serão reconhecidos como aplicativos específicos os programas utilizados para funções genéricas ou de uso comum, amador ou doméstico, como editores de texto, planilhas de cálculo ou de armazenamento de informações.

Art. 74. De acordo com a competência legalmente atribuída a cada serventia extrajudicial, os sistemas de edição e escrituração dos atos notariais e registrais deverão ser desenvolvidos em programas ou aplicativos de informática (softwares) específicos para cada uma das seguintes atividades:

- I** - Tabelionato de Notas;
- II** - Tabelionato de Protesto;
- III** - Registro Civil das Pessoas Naturais;
- IV** - Registro Civil das Pessoas Jurídicas;
- V** - Registro de Títulos e Documentos;
- VI** - Registro de Imóveis.

Art. 75. Todos os componentes de software utilizados pela serventia deverão estar devidamente licenciados para uso comercial, admitindo-se os de código aberto ou os de livre distribuição, do modo como autorizado pelo art. 6º, parágrafo único, do Provimento CNJ nº 74/2018.

Art. 76. Os programas de informática dos Tabelionatos de Notas deverão conter módulos, rotinas e procedimentos para a execução das funções de sua competência legal, especialmente para fins de:

- I** - lavratura de escrituras e testamentos públicos;
- II** - lavratura de procurações e substabelecimentos;
- III** - lavratura de atas notariais;
- IV** - reconhecimento de firmas e sinais públicos;
- V** - emissão de certidões ou traslados dos atos lavrados;
- VI** - digitalização e autenticação de documentos físicos e eletrônicos;
- VII** - cadastro das partes envolvidas nos atos notariais, com coleta de biometria (foto e digital);
- VIII** - arquivamento de Firmas (Pessoa Física, Pessoa Jurídica e Sinal Público);
- IX** - controle e emissão de livros de comparecimento (com o uso de etiqueta ou papel)
- X** - integração com as Centrais DOI, COAF, CENSEC;
- XI** - envio dos dados das pessoas vinculados aos atos de notas para o CCN E-Notariado (conforme Provimentos CNJ nº 149/2023);
- XII** - Registro e emissão do Livro de Protocolo

Art. 77. Os programas de informática dos Tabelionatos de Protesto deverão conter rotinas e procedimentos para os registros das funções de sua competência legal, especialmente para fins de:

- I** - recepção dos títulos em sistema eletrônico;
- II** - protocolo dos títulos apresentados a protesto;
- III** - emissão das intimações de protesto;
- IV** - registro dos títulos protestados;
- V** - emissão de certidões dos protestos lavrados;
- VI** - cancelamento de protestos.
- VII** - controle e emissão dos Livros de Apontamento e de Protesto;
- VIII** - Integração com a CRA/CENPROT para recepção digital de títulos (Arquivo Remessa, Arquivo Retorno, Arquivo de Andamento, Desistências/Cancelamentos, Recepção de Autorização de Cancelamento, Edital Eletrônico);
- IX** - Registrar as tentativas de entrega e registro de aceites;

Art. 78. Os programas de informática dos Cartórios de Registro Civil de Pessoas Naturais deverão conter rotinas e procedimentos para os registros das funções de sua competência legal, especialmente para fins de:

- I** - registro e emissão de certidões de nascimento;
- II** - registro e emissão de certidões de casamento;
- III** - registro e emissão de certidões de óbito;
- IV** - registro de atos de emancipação;

- V - registro de interdições e tutelas;
- VI - indicador pessoal;
- VII - averbação e emissão das certidões de atos lavrados;
- VIII - registro dos atos do Livro ;
- IX - integração/exportação de dados para o SIRC, CRC, INFODIP e IBGE.

Art. 79. Os programas de informática dos Cartórios de Registro Civil das Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos deverão conter rotinas e procedimentos para os registros das funções de sua competência legal, especialmente para fins de:

- I - atos e contratos de constituição de pessoas jurídicas como sociedade simples;
- II - atos e registros de jornais, gráficas e empresas editoras;
- III - transcrição dos instrumentos particulares;
- IV - caução de títulos de crédito;
- V - registro de instrumentos particulares.
- VI - registro e emissão do Livro de Protocolo;
- VII - registro de atos via arquivo digitalizado (PDF/JPG/JPEG/TIFF).

Art. 80. Os programas de informática dos Cartórios de Registro de Imóveis deverão conter módulos, rotinas e procedimentos para os registros das funções de sua competência legal, especialmente para fins de:

- I - protocolo dos títulos apresentados a registro;
- II - matrícula dos imóveis no Registro Geral;
- III - títulos do Registro Auxiliar;
- IV - indicador Real;
- V - Indicador
- VI - indicador Pessoal;
- VII - Indicador Pessoal por estrangeiro;
- VIII - emissão das certidões dos registros e averbações nas matrículas;
- IX - integração com ONR, CNIB, DOI, COAF, INTERPI (REGINA) e CERURB;

Art. 81. Além das especificidades de cada atribuição, os os programas de informática de todas as serventias extrajudiciais do Piauí deverão conter as seguintes funcionalidades:

- I - Controle de serviços solicitados e processo instaurados no cartório, atribuindo número sequencial e infinito;
- II - Controle de importação e utilização dos selos digitais, integrados ao portal do Selo Digital;
- III - Controle e emissão do Livro de Depósito Prévio, Atos Praticados, Livro Diário Auxiliar de Receitas e Despesas;

- IV** - Controle de Usuários e níveis de permissões por módulo e função;
- V** - Manter e Registrar Log de Alteração e Navegação;
- VI** - Enviar a prestação de conta via arquivo (xml ou outro formato) ou web-service para o sistema de prestação de conta COBJUD;
- VII** - Envio das solicitações de ressarcimento dos atos gratuitos via arquivo (xml ou outro formato) ou webservice ao COBJUD.

Art. 82. O sistema e os programas de informática adotados na serventia deverão, necessariamente, possibilitar a busca pelo nome completo, prenome, nome de família das partes, pelo número de inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas (CPF) ou Jurídicas (CNPJ) e, quando disponível, pelo número do registro geral (RG) da cédula de identidade, por estrangeiro, por endereço do imóvel, entre outros dados, visando a facilitar a busca, acesso, emissão de certidões e a controle dos atos pela Corregedoria do Foro Extrajudicial.

SEÇÃO IV – DOS PADRÕES DE TECNOLOGIA E SEGURANÇA

Art. 83. As serventias extrajudiciais devem atender aos padrões mínimos de tecnologia da informação, de modo a garantir a segurança, integridade e disponibilidade de dados e assim manter a continuidade das operações dos serviços notariais e registrais, reduzindo, ao máximo, os riscos de interrupção, por queda de energia, falhas de programação, acidente ou invasão telemática.

Parágrafo único. Os padrões mínimos de tecnologia e de segurança são aqueles definidos em ato do Conselho Nacional de Justiça.

Art. 84. De acordo com o porte das serventias extrajudiciais, estas foram classificadas e divididas, segundo o critério fixado pelo Conselho Nacional de Justiça, nas seguintes classes:

- I** - classe 1 – Serventias de pequeno porte, com receita de emolumentos de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por semestre;
- II** - classe 2 – Médias serventias, com receita de emolumentos superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por semestre;
- III** - classe 3 – Grandes serventias, com receita de emolumentos acima de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por semestre.

§ 1º Constituem requisitos mínimos e comuns de tecnologia da informação e segurança, que devem ser atendidas por todas as serventias extrajudiciais, independentemente da especialidade, do porte ou da classe:

- a)** energia estável na rede elétrica, com aterramento conforme norma ABNT NBR 7117;
- b)** caixa postal com endereço eletrônico (e-mail) para acesso ao Malote Digital;

- c)** sala do Centro de Processamento de Dados (CPD) isolada por parede de alvenaria ou divisória, dotada de refrigeração, porta com fechadura e acesso restrito aos funcionários da área de Tecnologia da Informação (TI).
- d)** unidade de alimentação ininterrupta de energia (nobreak) compatível com os servidores instalados, de pelo menos 30 (trinta) minutos;
- e)** dispositivo de armazenamento do sistema e arquivos (storage) em mídia física (Hard Disk – HD), no servidor do cartório ou externo;
- f)** cópia de segurança dos arquivos duplicados ou redundantes (backup) em nuvem na internet (cloud computing);
- g)** servidor com sistema de disponibilidade que permita a recuperação dos arquivos e a retomada do atendimento em até 15 (quinze) minutos após eventual pane do servidor principal;
- h)** impressoras e scanners multifuncionais;
- i)** rede lógica com cabeamento e switch para a conexão dos equipamentos internos;
- j)** roteador para controlar conexões entre computadores internos e externos;
- k)** softwares licenciados para uso comercial;
- l)** software antivírus e proteção contra sequestro de dados (ransomware);
- m)** programa de firewall para proteção do servidor contra acessos não autorizados;
- n)** servidor Proxy, necessário para a conexão das estações do cartório diretamente à internet;
- o)** banco de dados estruturado para gestão dos registros do sistema, em programa MySQL.

§ 2º Os cartórios de pequeno porte (Classe 1) devem atender, além dos requisitos gerais, aos seguintes padrões básicos exigíveis de tecnologia e segurança na sua estrutura de informática:

- a)** acesso à internet com link de 2 (dois) megabits;
- b)** suporte técnico (TI) com 2 (dois) funcionários capacitados na operação do sistema e cópias de segurança, ou contratação de empresa especializada prestadora de serviço, com disponibilidade mínima de 2 (dois) técnicos.

§ 3º Os cartórios de médio porte (Classe 2) devem atender, além dos requisitos gerais, aos seguintes padrões básicos de tecnologia e segurança na sua estrutura de informática:

- a)** acesso à internet com link de 4 (quatro) megabits;
- b)** suporte técnico (TI) com 2 (dois) funcionários capacitados na operação do sistema e cópias de segurança, ou contratação de empresa especializada prestadora de serviço, com disponibilidade mínima de 2 (dois) técnicos.

§ 4º Os cartórios de grande porte (Classe 3), além de atender aos requisitos gerais, devem dispor de padrões avançados de tecnologia e segurança na sua estrutura de informática, como os seguintes:

- a)** acesso à internet com link de 10 (dez) megabits;
- b)** suporte técnico (TI) com 3 (três) funcionários capacitados na operação do sistema e cópias de segurança, ou contratação de empresa especializada prestadora de serviço, com disponibilidade mínima de 3 (três) técnicos.

Art. 85. Para a segurança e conservação rigorosa dos registros armazenados nos bancos de dados da serventia extrajudicial, esta deverá manter sistema permanente de salvamento ou backup dos arquivos dos atos, documentos e informações dos sistemas do cartório, devendo ser atendidos os requisitos e procedimentos de segurança regulados em ato do Conselho Nacional de Justiça.

§ 1º A gravação de cópia de segurança ou backup dos registros dos bancos de dados e de imagens, deve ocorrer através de cópias diárias, em intervalos não superiores a 24 (vinte e quatro) horas.

§ 2º A cópia de segurança (backup) deverá ser gravada, diariamente, no disco rígido de servidor redundante ou espelho do cartório.

§ 3º A segunda cópia do arquivo redundante (backup) deverá ser gravada, de modo remoto, fora da sede da serventia, com armazenamento em nuvem (cloud computing), em Data Center localizado no País ou no exterior, que cumpra os requisitos básicos de segurança, disponibilidade e conectividade.

§ 4º A terceira cópia de segurança deverá ser gravada, também diariamente, em Hard Disk (HD) externo, pendrive, ou outra mídia de segurança, e ficará armazenada em local seguro, fora da sede do cartório, observada a segurança física e lógica necessária.

§ 5º O tabelião, registrador ou responsável, deverá informar à Corregedoria do Foro Extrajudicial o nome da empresa e a localização física do Data Center contratado para o armazenamento da cópia de segurança em nuvem, e o endereço de rede (endereço lógico IP), e suas eventuais alterações.

§ 6º Os meios de armazenamento utilizados para todos os dados e componentes de informação relativos aos livros e atos eletrônicos deverão contar com recursos de tolerância a falhas, que permitam a recuperação dos atos praticados a partir das últimas cópias de segurança até pelo menos 30 (trinta) minutos antes da ocorrência de evento que comprometa a base de dados e informações associadas.

SEÇÃO V – DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRAIS ELETRÔNICOS

Art. 86. Os serviços notariais e de registro no Estado do Piauí devem ser prestados, preferencialmente, através de atendimento remoto das partes,

processados em programas de informática especializados e formalizados em documentos e arquivos eletrônicos.

§ 1º O documento eletrônico gerado e assinado, pelos notários e registradores, com certificado digital emitido pela ICP-Brasil, caracterizado pelos requisitos de segurança inerentes à criptografia de chave assimétrica, presume-se autêntico, produz os mesmos efeitos jurídicos da assinatura manuscrita e dos atos físicos presenciais, e é dotado de idêntica fé pública, fazendo prova plena, a ele também se aplicando o disposto no art. 215 do Código Civil.

§ 2º A assinatura aposta em documento notarial ou registral com certificado digital não pode ser negada ou repudiada pelo titular do certificado, inclusive nos atos de declaração de vontade pelas partes signatárias de atos notariais ou de títulos ou documentos apresentados para registro.

§ 3º O disposto no presente artigo não obsta a utilização de outro meio de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, desde que admitido como válido ou aceito pelas partes, sendo plenamente legítimas e autênticas as declarações de vontade em atos privados assinados com certificado digital notariado.

Art. 87. A utilização de sistemas e recursos digitais, via Internet, Web Service, aplicativos ou em dispositivos de acesso interno ou Intranet, na execução dos serviços notariais e registrais, deverá atender, em toda e qualquer hipótese, às mesmas exigências de qualificação e identificação das partes, de conferência dos documentos digitalizados, de emissão dos códigos dos selos digitais de autenticidade e de cálculo dos emolumentos previstos na legislação para os atos realizados por meio físico.

§ 1º Na identificação e qualificação das partes, nos atos eletrônicos, deverão ser observados, regra geral, os seguintes procedimentos:

a) nos atos de registro público, não sendo necessária a expressa declaração de vontade da parte para a validade do ato, mas recepcionado como requerimento escrito, o documento eletrônico poderá ser instruído e processado mediante assinatura do interessado com certificado digital da ICP-Brasil;

b) nos atos notariais, sendo imprescindível a declaração de vontade da parte para a validade do ato, como assim ocorre na lavratura de escrituras, procurações e testamentos, além da assinatura da parte com certificado digital da ICP-Brasil ou emitido pelo e-Notariado, deverá ser realizada, em seguida à aposição da assinatura eletrônica, videoconferência para a identificação segura da parte e gravação da expressa manifestação do consentimento com o conteúdo do ato, como previsto em ato do Conselho Nacional de Justiça.

§ 2º Será exigível, para os atos do Registro Civil das Pessoas Naturais, com natureza declaratória, como de reconhecimento de paternidade ou para casamento, ainda que representado por procurador, além da manifestação de

vontade da parte formalizada mediante assinatura do requerimento ou livro com certificado digital, a realização de videoconferência agendada pelo registrador, que ficará gravada em sistema seguro.

§ 3º Nos atos que dependam unicamente da recepção e análise de documentos, como ocorre no protesto de títulos de dívida e no registro civil de pessoas jurídicas e de títulos e documentos, realizados a partir da recepção de instrumentos particulares, será suficiente para a lavratura ou escrituração do ato o requerimento assinado remotamente, pelo interessado, com certificado digital da ICP-Brasil.

§ 4º Aplicam-se aos atos notariais e registrais realizados por meio eletrônico ou digital, no que couber, especialmente para fins de reconhecimento da validade e eficácia, de prova e de equiparação dos documentos eletrônicos aos documentos físicos, as disposições da Lei nº 11.419/2006, que regula a informatização dos processos judiciais.

Art. 88. A identificação, o reconhecimento e a qualificação das partes e interessados, de forma remota, nos procedimentos preparatórios para a execução dos atos notariais e registrais, poderão ser feitas:

I - pela apresentação ou envio de documento com foto, eletrônico ou digitalizado, como cédula de identidade ou passaporte;

II - pela apresentação ou envio da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) digital ou via física digitalizada;

III - através de biometria facial ou digital, existentes em bases de dados públicas, como no Departamento Nacional de Trânsito – DENATRAN ou no Tribunal Superior Eleitoral – TSE, ou privadas, armazenadas na própria serventia ou em outros tabelionatos;

IV - pela utilização de procedimentos de autenticação do titular a partir do envio de mensagens eletrônicas via SMS, correio eletrônico (e-mail), Whatsapp, Telegram ou aplicativo similar, com uso de token ou chaves randômicas, para confirmação de dados pessoais e de identificação;

V - pelo conjunto de informações a que o tabelião ou registrador tiver acesso, em especial os cadastros de firmas depositados nas serventias notariais;

VI - pela utilização de outros instrumentos seguros de certificação da identidade das partes e interessados nos atos notariais ou registrais.

§ 1º A base de dados dos registros de firmas arquivadas nos cartórios de notas deverá ser disponibilizada, de modo que todo tabelião ou registrador, de qualquer das unidades da Federação, a ela tenha acesso, para a obtenção das informações de identificação, bem como para a transferência ou download dos documentos pessoais das partes, necessários à confirmação segura da identidade das pessoas físicas e dos representantes de pessoas jurídicas.

§ 2º Sempre que um tabelião ou registrador solicitar o compartilhamento de dados e documentos arquivados nos cadastros de registro de firmas, o

titular do cartório de notas depositário deverá atender ao pedido, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, enviando cópia digitalizada do cartão de assinatura e dos documentos via Malote Digital ou correio eletrônico (e-mail).

§ 3º A Corregedoria do Foro Extrajudicial poderá ser acionada pela serventia solicitante do compartilhamento dos arquivos de registro de firma, na hipótese de demora ou problemas no envio dos cartões de autógrafo e documentos eletrônicos, inclusive quanto à nitidez na visualização dos documentos ou incompatibilidade entre programas ou arquivos digitais.

§ 4º Em caso de dúvida ou quando não existam informações seguras quanto à identificação das partes requerentes de atos notariais e registrais remotos nas bases de dados públicas ou privadas referidas neste artigo, ou em outras que possam ser acessadas, como da Receita Federal e das Juntas Comerciais, o Tabelião ou Oficial de Registro não deverá, por cautela, dar prosseguimento ao ato, comunicando a recusa ao solicitante, com fundamento no disposto neste artigo.

§ 5º Todos os requerimentos, solicitações e acessos para a realização de atos notariais ou registrais remotamente, em que exista dúvida quanto à identidade das partes, e cuja tramitação seja recusada por esse motivo, deverão ficar registrados e mantidos em arquivo, junto com os documentos apresentados, para transmissão à base de dados da Corregedoria do Foro Extrajudicial de atos suspeitos ou sujeitos a análise crítica.

Art. 89. Os atos notariais e registrais protocolados, celebrados e formalizados de modo remoto, devem ser processados, exclusivamente, através das plataformas ou centrais de serviços eletrônicos compartilhados, autorizadas a funcionar, homologadas e reguladas pelo Conselho Nacional de Justiça, abaixo indicadas:

- I** - Sistema e-Notariado, destinado à execução dos atos dos tabelionatos de notas, implantado e regulado pelo Provimento CNJ nº 100/2020;
- II** - Central Nacional de Serviços Eletrônicos dos Tabeliães de Protesto de Títulos – CENPROT, regulada pelo Provimento CNJ nº 87/2019;
- III** - Central de Informações de Registro Civil das Pessoas Naturais – CRC, regulada pelo Provimento CNJ nº 46/2015;
- IV** - Sistema de Registro Eletrônico de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas – SRTDPJ, regulado pelo Provimento CNJ nº 48/2016; e
- V** - Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC do Registro de Imóveis, regulado pelo Provimento CNJ nº 89/2019.

§ 1º As centrais eletrônicas de informações mantidas pelos tabelionatos de notas, protestos ou registros serão custeadas com recursos próprios, provenientes das consultas e serviços demandados pelas partes, observada a tabela de emolumentos para os atos físicos equivalentes.

§ 2º A entidade representativa de cada uma das especialidades notariais e de registro situada no Estado do Piauí, poderá implantar plataforma eletrônica de âmbito estadual, para a prestação dos mesmos serviços remotos

digitais, desde que a funcionalidade e tecnologia aplicada seja mais eficiente e menos onerosa do que as centrais ou plataformas de âmbito nacional.

§ 3º As serventias extrajudiciais, após o protocolo e cadastramento dos atos nas plataformas de prestação de serviços eletrônicos, poderão também encaminhar, alternativamente, a execução dos atos através de outros procedimentos ou programas de comunicação e transmissão de arquivos digitais, como correio eletrônico (e-mail), mensagens por SMS ou aplicativos WhatsApp ou Telegram, ou pelos canais das páginas do cartório na internet ou nas redes sociais.

Art. 90. As páginas da Internet (homepage) veiculadas na rede world wide web (www) pelo serviço notarial ou registral deverão atender às seguintes diretrizes:

I - as informações e textos constantes das páginas deverão limitar-se ao conteúdo das atividades, serviços e atribuições da serventia ofertados ao público, nos termos das normas legais e regulamentares incidentes;

II - é vedada a oferta de serviços especiais ou que não integrem o elenco de suas atribuições legais;

III - a página não poderá conter expressões de cunho propagandístico ou que procurem atribuir à serventia qualidades ou vantagens diferenciadas de veracidade discutível.

§ 1º A serventia deverá comunicar, tão logo implantada na Internet, o endereço de sua página web (homepage) à Corregedoria do Foro Extrajudicial, que poderá disponibilizá-la em seu site oficial através de link.

§ 2º A página na Internet deverá, preferencialmente, esclarecer o público quanto aos atos que são praticados pela serventia, devendo conter, dentre outras, informações relacionadas a:

I - horário de funcionamento, endereço e telefones da serventia;

II - indicação da qualificação do titular e escreventes;

III - legislação aplicável aos serviços;

IV - tabela de emolumentos;

V - serviço de busca de firmas registradas, para as serventias notariais;

VI - emissão e envio de certidões via Internet;

VII - transferência eletrônica de arquivos;

VIII - endereço eletrônico (e-mail) e de WhatsApp;

IX - site, telefones e endereço da Corregedoria do Foro Extrajudicial para críticas, elogios ou reclamações.

§ 3º A Corregedoria do Foro Extrajudicial examinará, regularmente, o conteúdo dos sites e páginas na Internet (homepage) mantidas pelos cartórios e, uma vez constatada qualquer irregularidade que configure conduta atentatória às instituições notariais ou de registro, ou que desatenda às normas

técnicas ou legais, determinará que sejam efetuadas as modificações necessárias e, se estas não forem procedidas no prazo de 30 (trinta) dias, ordenará a desativação da página, sob pena de infração disciplinar.

§ 4º Os mesmos serviços e informações especificados neste artigo poderão ser disponibilizados para o público e usuários dos serviços através de aplicativos ou redes sociais.

SEÇÃO VI – DOS SISTEMAS DE COMUNICAÇÃO COM O PODER JUDICIÁRIO

Art. 91. Todas as serventias extrajudiciais do Piauí devem, obrigatoriamente, estar cadastradas nos sistemas de tramitação processual adotados no âmbito do Tribunal de Justiça do Piauí a fim de:

- I** - receber as comunicações processuais, tais como citações, intimações e notificações, sejam elas por cartas, mandados, ofícios ou expedientes de outra natureza;
- II** - acessar o inteiro teor dos autos processuais; e
- III** - protocolar suas manifestações, tais como suscitações de dúvida, consultas, pedidos de autorização e solicitações diversas.

Art. 92. São sistemas de tramitação processual adotados no âmbito do Tribunal de Justiça do Piauí:

- I** - PJE, para processos judiciais de primeiro e segundo grau e para processos administrativos perante os Juízes Corregedores Permanentes;
- II** - PJE COR, para processos administrativos perante a Corregedoria do Foro Extrajudicial e a Corregedoria Geral de Justiça;
- III** - SEI, para os processos administrativos perante todos os órgãos do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí e que não tenham trâmite no PJE ou no PJE COR.

Art. 93. As serventias extrajudiciais devem adotar ainda Sistema Hermes – Malote Digital, para as comunicações entre as serventias extrajudiciais de notas e de registro e entre estas e os demais órgãos do Poder Judiciário.

Art. 94. Além dos sistemas de tramitação processual e de comunicação acima referidos, todas as serventias extrajudiciais do Piauí devem, obrigatoriamente, estar cadastradas no Portal do Selo Digital.

SEÇÃO VII – DA PROTEÇÃO DE DADOS

Art. 95. A Lei nº 13.709/2018 (LGPD), que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da

personalidade da pessoa natural, é aplicável aos serviços notariais e registrais.

Parágrafo único. As normas dispostas no art. 17 da Lei nº 6.015/1973 e no art. 1º da Lei nº 8.935/1994, devem ser interpretadas de acordo com os fundamentos, princípios e regras de proteção dos dados pessoais constantes da Lei nº 13.709/2018 e do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, bem como das diretrizes, regulamentos, normas, orientações e procedimentos expedidos pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados Pessoais (ANPD).

Art. 96. O Tabelião ou Oficial de Registro é considerado, para todos os efeitos legais, como controlador, assim definido no art. 5º, inciso VI, da Lei nº 13.709/2018 (LGPD), a quem compete as decisões referentes ao tratamento de dados pessoais no âmbito da serventia extrajudicial.

Parágrafo único. Os administradores dos Operadores Nacionais de registros públicos e de Centrais de serviços compartilhados são controladores para fins da legislação de proteção de dados pessoais.

Art. 97. Na implementação dos procedimentos de tratamento de dados, o tabelião, registrador ou o responsável pela serventia extrajudicial deverá adotar as seguintes providências e instrumentos de controle, do modo como regulamentado pelo Conselho Nacional de Justiça:

- I** - nomear encarregado pela proteção de dados;
- II** - mapear as atividades de tratamento e elaborar anualmente o “Inventário de Dados Pessoais”;
- III** - elaborar “Relatório de Impacto” sobre suas atividades, na medida em que o risco das atividades o faça necessário;
- IV** - revisar e adequar todos os contratos que envolvam as atividades de tratamento de dados pessoais às normas de privacidade e proteção de dados, elaborando “Termos de Tratamento de Dados Pessoais” dos prepostos e das partes relacionadas com a prestação dos serviços notariais e registrais;
- V** - definir a “Política de Segurança da Informação” e implementar as medidas de segurança, técnicas e administrativas necessárias à proteção dos dados pessoais de acessos não autorizados;
- VI** - definir e implementar “Política Interna de Privacidade e Proteção de Dados”;
- VII** - criar procedimentos internos eficazes, gratuitos, e de fácil acesso para atendimento aos direitos dos titulares dos dados, incluindo a criação de canais de solicitação de informação nos sites, WhatsApp ou redes sociais da serventia;
- VIII** - zelar para que terceiros contratados estejam em conformidade com a LGPD, questionando-os sobre sua adequação e revisando cláusulas de

contratação para que incluam previsões sobre proteção de dados pessoais; e

IX - capacitar os prepostos em programas regulares de treinamento.

§ 1º Para a implementação da política e medidas de tratamento dos dados, as serventias extrajudiciais foram classificadas pelo art. 6º do Provimento CNJ nº 74/2018, de modo proporcional à capacidade financeira para aporte e custeio das ações técnicas e organizacionais, subdivididas em pequenas serventias (Classe 1), médias serventias (Classe 2) e grandes serventias (Classe 3).

§ 2º Com relação à designação ou contratação do Encarregado pelo tratamento dos dados pessoais, serventias classificadas como Classe 1 e Classe 2 poderão designar o Encarregado de maneira conjunta ou compartilhada.

§ 3º Na elaboração do Relatório de Impacto à proteção de dados pessoais:

a) serventias classes 1 e 2 poderão adotar modelo simplificado de Relatório de Impacto, conforme as orientações da Comissão de Proteção de Dados da Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça (CPD/CN/CNJ);

b) serventias classe 3 adotarão o modelo completo de Relatório de Impacto, conforme instruções metodológicas da CPD/CN/CNJ.

Art. 98. O titular da serventia deverá nomear, designar ou contratar o Encarregado pelo tratamento dos dados pessoais, o qual terá por atribuição, dentre outras tarefas determinadas nos regulamentos pela ANPD e pela CPD/CN/CNJ:

I - aceitar reclamações e comunicações dos titulares, prestar esclarecimentos e adotar providências;

II - receber comunicações da autoridade nacional e adotar providências;

III - orientar os funcionários e os contratados da entidade a respeito das práticas a serem tomadas em relação à proteção de dados pessoais;

IV - elaborar e atualizar o mapeamento das atividades de proteção de dados e o “Inventário de Dados Pessoais”;

V - revisar os contratos e elaborar e manter atualizados os “Termos de Tratamento de Dados Pessoais” dos prepostos e das partes relacionadas com a prestação dos serviços notariais e registrais;

VI - auxiliar o titular da serventia na elaboração do Relatório de Impacto à proteção dos dados pessoais;

VII - monitorar o cumprimento das medidas de segurança, técnicas e administrativas necessárias à proteção dos dados pessoais contra acessos não autorizados e demais riscos;

VIII - elaborar o plano de treinamento dos colaboradores da serventia relacionado à política e medidas de proteção de dados pessoais, prestando apoio na sua organização e execução.

§ 1º A nomeação e contratação do Encarregado de Proteção de Dados Pessoais será de livre escolha do delegatário ou responsável, que com ele não se confunde, não podendo o tabelião ou registrador acumular essa atribuição, devendo ser designado pessoa apta e com qualificação para a função.

§ 2º A nomeação de Encarregado poderá recair em:

- a) funcionário da própria serventia, ao qual será atribuída essa função;
- b) prestador de serviço terceirizado, podendo ser pessoa física ou jurídica;
- c) prestador de serviço contratado de modo compartilhado entre serventias das classes I e II;
- d) prestador de serviço subsidiado pelo órgão de classe.

§ 3º A nomeação do Encarregado será formalizada mediante contrato escrito, em documento físico ou digital, de que participarão o controlador, na qualidade de responsável pela nomeação, e o contratado.

§ 4º A nomeação de Encarregado não afasta o dever de atendimento pelo tabelião ou registrador, quando for demandado pelo titular dos dados pessoais.

§ 5º Um mesmo Encarregado, pessoa física ou jurídica, pode ser contratado por serventias de qualquer Classe, desde que demonstrável a inexistência de conflito na cumulação de funções e a manutenção da qualidade dos serviços prestados.

Art. 99. Na emissão de certidões, o notário e o registrador deverão observar o conteúdo obrigatório estabelecido em legislação específica, adequado e proporcional à finalidade de comprovação de fato, ato ou relação jurídica.

Parágrafo único. Compete ao titular da serventia, na emissão de certidões, avaliar a adequação, necessidade e proporcionalidade de particular conteúdo em relação à finalidade da certidão, quando este não for explicitamente exigido ou quando for apenas autorizado pela legislação específica.

Art. 100. A emissão de certidões, em regra geral, exige a identificação do requerente, mas não depende de indicação da finalidade, ressalvadas as exigências e critérios determinados para cada especialidade em ato do Conselho Nacional de Justiça e por este Código de Normas.

§ 1º Pedidos de certidão, busca e informações apresentados em bloco, ainda que instruídos com a numeração dos atos a serem certificados, dependem de identificação do requerente e indicação da finalidade.

§ 2º Na hipótese do parágrafo anterior, caracterizada tentativa de tratamento de dados em desacordo com os princípios da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, poderá o Tabelião ou Oficial de Registro recusar o fornecimento em nota fundamentada, que será encaminhada para conhecimento da Corregedoria do Foro Extrajudicial.

§ 3º Também dependem de identificação do requerente e independem de indicação da finalidade, os pedidos de certidão de documentos arquivados

na serventia, desde que haja previsão legal ou normativa específica de seu arquivamento.

§ 4º Pedidos de certidão de documentos arquivados em cartório para a qual não haja previsão legal específica de expedição dependem de identificação do requerente e indicação da finalidade, aplicando-se, em caso de recusa, o disposto no § 2º deste artigo.

Art. 101. Na correição ordinária, deverá constar do questionário a verificação da compatibilização das atividades e da prática pelas serventias extrajudiciais no tratamento dos dados pessoais em face das disposições da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), das normas do Conselho Nacional de Justiça e do disposto neste Código.

SEÇÃO VIII – DA UTILIZAÇÃO DE INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL NOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO

Art. 102. É facultado aos Tabeliães e Oficiais de Registro do Estado do Piauí o uso de sistemas de inteligência artificial para auxiliar nas seguintes atividades notariais e registrais:

- I** - Confeção de atos;
- II** - Auxílio na análise de documentos;
- III** - Auxílio na transcrição de digitalização;
- IV** - Atendimento ao público via sistemas de resposta automática de texto;
- V** - Outras atividades que visem à melhoria da eficiência e qualidade dos serviços prestados.

Art. 103. Os sistemas de inteligência artificial empregados deverão:

- I** - ser adquiridos junto a fornecedores que possuam expertise comprovada no desenvolvimento de soluções tecnológicas para o setor notarial e de registro;
- II** - ser validados periodicamente quanto à sua eficácia e segurança, garantindo a conformidade com as normas de proteção de dados pessoais e segurança da informação;
- III** - ser utilizados como ferramentas de suporte à decisão, não substituindo o julgamento humano legalmente necessário para a validação dos atos notariais e registrais;
- IV** - ser transparentes quanto aos critérios e processos algorítmicos utilizados, permitindo a auditabilidade por órgãos competentes.

Art. 104. A Corregedoria do Foro Extrajudicial poderá regulamentar requisitos técnicos mínimos e os procedimentos para a implementação e uso de inteligência artificial, garantindo que o uso destas tecnologias respeite os princípios de imparcialidade, privacidade e transparência.

Art. 105. Os Tabeliães e Oficiais de registro deverão assegurar que os funcionários envolvidos diretamente com o uso de sistemas de inteligência artificial recebam treinamento adequado, visando à correta aplicação dessas tecnologias.

Art. 106. O uso de inteligência artificial deverá sempre ser reportado anualmente à Corregedoria do Foro Extrajudicial, incluindo detalhes sobre os sistemas utilizados, os propósitos de seu uso e as medidas adotadas para garantir a proteção de dados e a segurança da informação.

Art. 107. Os dados pessoais tratados através de sistemas de inteligência artificial devem ser protegidos conforme os princípios e as obrigações estabelecidas pela Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

Art. 108. Os contratos com empresas fornecedoras de sistemas de inteligência artificial devem incluir cláusulas específicas que garantam:

- I - a limitação do uso dos dados ao escopo dos serviços contratados;
- II - a proibição de compartilhamento de dados com terceiros sem consentimento expresso;
- III - a adoção de medidas de segurança técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito; e
- IV - a notificação imediata sobre quaisquer violações de dados pessoais.

CAPÍTULO VIII – DAS CERTIDÕES

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 109. Os Tabeliães e Oficiais de Registro devem fornecer aos interessados certidões e informações solicitadas sobre atos lavrados ou registrados na serventia, ressalvadas as exceções contidas neste Código.

Art. 110. As certidões podem ser emitidas, conforme pedido do interessado, em meio físico, impressas em papel, ou em documento eletrônico ou digital, devendo ser fornecidas nos prazos fixados em lei.

§ 1º Para a emissão das certidões eletrônicas, deverão ser utilizados formatos de documentos eletrônicos de longa duração, compreendidos nessa categoria os formatos PDF/A e os produzidos em linguagem estruturada XML, com certificado digital ICP-Brasil.

§ 2º As certidões físicas deverão ser emitidas e impressas em papel de segurança, com marca d'água e timbre oficial com identificação da serventia.

Art. 111. Qualquer pessoa pode requerer certidão de ato específico, identificado pelo número do protocolo, da matrícula ou do livro e folha, sem

necessidade de informar o motivo ou finalidade do pedido, ressalvados os pedidos de certidão que, pelas circunstâncias da solicitação, indicarem finalidade de tratamento de dados pessoais de forma contrária aos objetivos, fundamentos e princípios da LGPD, de acordo com as normas do Conselho Nacional de Justiça.

Art. 112. O prazo para entrega da certidão, em documento físico ou digital, será contado do momento que for confirmado o pagamento dos emolumentos devidos.

Parágrafo único. O prazo de início da contagem para emissão da certidão ficará suspenso no horário do encerramento normal do expediente da serventia, voltando a correr a partir da hora de início do expediente no primeiro dia útil subsequente.

Art. 113. Sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão for solicitada, deve o tabelião ou registrador mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal, ressalvadas as restrições legais.

§ 1º A alteração a que se refere o caput deste artigo deverá ser anotada na própria certidão, contendo a inscrição: “a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo feitos em ____ (data)”.

§ 2º Idêntica providência será adotada ainda que a alteração não modifique a situação jurídica do fato registrado.

Art. 114. A certidão mencionará a data em que foi lavrado o ato ou registrado o assento, o livro e folhas e aos documentos arquivados na serventia.

§ 1º As certidões serão conferidas com os registros existentes no sistema informatizado e nos livros físicos respectivos, antes de serem emitidas e entregues aos interessados.

§ 2º É vedado o fornecimento de certidão com edição diferente do ato original, com qualquer rasura, emenda ou entrelinha não ressalvada expressamente, salvo para correção de evidente erro material, a requerimento da própria parte.

Art. 115. A verificação da validade e autenticidade da certidão deverá ser realizada mediante a conferência do selo digital na página do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí.

§ 1º As certidões emitidas através das plataformas de serviços eletrônicos compartilhados de cada especialidade também deverão conter o selo de autenticidade.

§ 2º A verificação da validade e autenticidade do selo digital da certidão não supre a necessidade de verificação, também, da ativação do selo digital aposto no ato original, sendo considerada inválida a certidão quando constatada a irregularidade ou não conformidade, do ato original.

SEÇÃO II – DOS PAPÉIS DE SEGURANÇA

Art. 116. É obrigatória a utilização, nos atos físicos ou híbridos, de papel de segurança para a impressão de traslados e certidões expedidos pelos notários e oficiais de registro.

§ 1º O papel de segurança será individualizado e identificado por código alfanumérico, dotado dos requisitos, elementos e características definidos em normas de âmbito nacional ou, na sua ausência, de âmbito estadual.

§ 2º A Corregedoria do Foro Extrajudicial será responsável pelo cadastramento das empresas gráficas de reconhecida capacidade técnica no ramo, que atenderem aos requisitos mínimos determinados em provimento específico, para o fornecimento do papel de segurança.

§ 3º A aquisição do papel de segurança e a respectiva despesa são de responsabilidade e ônus exclusivo dos notários e oficiais de registro ou, se for o caso, dos interinos e interventores.

§ 4º É vedado o repasse de folhas de papel de segurança de uma serventia extrajudicial para outra, salvo expressa autorização da Corregedoria do Foro Extrajudicial, em caso de urgência devidamente justificada.

§ 5º Em cada unidade do serviço extrajudicial será mantido, em arquivo eletrônico, pasta ou planilha contendo todos os dados relativos à aquisição e ao recebimento do papel de segurança, da qual constará o número de folhas recebidas, utilizadas e o estoque existente, as notas fiscais, assim como as folhas eventualmente inutilizadas por falhas de sistema ou de impressão na própria serventia, informações que ficarão à disposição da Corregedoria do Foro Extrajudicial.

§ 6º No caso de perda ou extravio do papel de segurança, esse fato deverá ser comunicado à Corregedoria do Foro Extrajudicial, indicando a quantidade de folhas e a numeração respectiva, para a devida ciência e comunicação às demais Corregedorias de Justiça dos Estados e publicação no Portal do Extrajudicial do Piauí, sob pena de configuração de falta grave.

Art. 117. Na emissão das certidões físicas pelos cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais, deverão ser observados os requisitos do papel de segurança unificado e os procedimentos de fornecimento definidos em ato normativo do Conselho Nacional de Justiça.

CAPÍTULO IX – DA CONCILIAÇÃO E DA MEDIAÇÃO

Art. 118. Os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro serão facultativos e deverão observar os requisitos previstos na Lei nº 13.140/2015 e nas normas do Conselho Nacional de Justiça.

Art. 119. O processo de autorização dos serviços notariais e de registro para a realização de conciliação e de mediação deverá ser regulamentado pelo

Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos do Poder Judiciário do Estado do Piauí (NUPEMEC) e pela Corregedoria do Foro Extrajudicial.

Art. 120. A Corregedoria do Foro Extrajudicial manterá em seu site listagem pública dos serviços notariais e de registro autorizados para os procedimentos de conciliação e de mediação, indicando os nomes dos conciliadores e dos mediadores, de livre escolha das partes.

Art. 121. Os procedimentos de conciliação e de mediação serão fiscalizados pela Corregedoria do Foro Extrajudicial e pelo juiz coordenador do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) da jurisdição a que estejam vinculados os serviços notariais e de registro.

CAPÍTULO X – DOS EMOLUMENTOS, DAS TAXAS E DAS DESPESAS

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 122. Os emolumentos devidos pela prestação dos serviços notariais e de registro são aqueles determinados de acordo com a espécie do ato praticado, conforme tabela estabelecida em lei do Estado do Piauí e regulamentação por ato conjunto da Presidência, da Corregedoria-Geral da Justiça e da Corregedoria do Foro Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí.

§ 1º Além dos emolumentos, cumpre à parte interessada o pagamento de outros valores previstos em lei, como taxas e despesas.

§ 2º Notas explicativas integrarão a tabela de emolumentos e podem ser criadas e modificadas por provimento da Corregedoria do Foro Extrajudicial, consultado o Conselho de Administração do FERMOJUPI.

§ 3º O cálculo dos emolumentos incidirá sobre o maior valor, dentre os parâmetros seguintes: 1) valor da avaliação judicial ou fiscal; 2) valor venal do bem; 3) valor do negócio jurídico declarado pelas partes.

§ 4º O valor da base de cálculo será atualizado pelo índice de correção monetária aplicado pelo Tribunal de Justiça do Piauí, se houver defasagem entre a data da avaliação e a data da prática do ato por tempo superior a 12 (doze) meses.

§ 5º Havendo, na escritura, mais de um ato ou negócio jurídico que, por sua autonomia, possa ser objeto de outra escritura, os valores serão cobrados separadamente.

Art. 123. Nas serventias extrajudiciais, o recolhimento dos valores devidos ao FERMOJUPI compete ao Tabelião ou Oficial de Registro, na forma regulamentada por Resolução do Tribunal Pleno.

§ 1º Deverá constar, obrigatoriamente, dos atos notariais e registrais, inclusive dos traslados e das certidões, dos lançamentos e fichas registrais, bem como de quaisquer outros documentos expedidos pelas serventias extrajudiciais, o valor discriminado dos emolumentos recebidos e das taxas e encargos incidentes ou a consignação de “Ato Gratuito”, quando for o caso.

§ 2º Também deverão ser especificados, quando for o caso, todos os demais valores pagos e suportados pelo usuário do serviço, a exemplo de despesas postais, publicação de editais, reembolso de despesas de transporte, custos de diligência externa e outros valores legalmente cobrados e autorizados por lei.

Art. 124. É vedada a concessão de qualquer modalidade de desconto ou redução no valor dos emolumentos, devendo ser aplicada integralmente a tabela em vigor, constituindo falta funcional a liberação do pagamento fora das hipóteses legais de isenção ou imunidade.

Art. 125. Os Tabeliães e Oficiais de Registro devem afixar, em local visível ao público, a lei de regência dos emolumentos e a tabela em vigor.

§ 1º Para os atos específicos de competência da serventia, as tabelas de emolumentos deverão ser colocadas em quadro e impressas em letras com tamanho que permita uma fácil leitura, vedada a mera exibição de cópia da tabela publicada no Diário da Justiça Eletrônico.

§ 2º Se a serventia funcionar em mais de um pavimento, em cada um deles deverá ser afixada a tabela de emolumentos.

§ 3º Poderão as entidades de classe dos Tabeliães e Oficiais de Registro providenciar a confecção gráfica, distribuição e divulgação de modelos da tabela de emolumentos definidas pela Corregedoria do Foro Extrajudicial.

§ 4º A tabela de emolumentos também deverá ser disponibilizada na página da internet e nas redes sociais das serventias, seja em arquivo próprio ou com link para a página da Corregedoria do Foro Extrajudicial (Portal Extrajudicial).

Art. 126. Não serão cobrados emolumentos apenas nos atos notariais e registrais beneficiados por imunidade, na forma prevista na Constituição Federal, ou por isenção, na forma prevista em lei.

§ 1º A pessoa que afirmar, perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, a sua condição de estar impossibilitada de pagar os emolumentos e taxas incidentes, deverá, para fins de concessão de isenção de emolumentos, assinar requerimento específico declarando a situação de hipossuficiência, com ciência de que a falsidade da declaração ensejará a responsabilidade civil e criminal do declarante.

§ 2º Tratando-se de pessoa analfabeta, a declaração de hipossuficiência deverá ser feita a rogo do interessado serão abonadas por duas pessoas maiores e capazes.

§ 3º O Tabelião e Oficial de Registro, à vista de elementos indiciários da capacidade econômica do requerente da gratuidade, poderá indeferir o pedido de isenção de emolumentos ou, previamente, exigir a apresentação de documentos comprobatórios do estado de necessidade, como recibo ou demonstrativo de pagamento de salários, aposentadorias ou pensões, comprovante de residência, ou realizar consultas, na internet, em registros de propriedade disponíveis em órgãos públicos, como Banco Central, Departamento de Trânsito ou Junta Comercial.

SEÇÃO II – DAS CONSULTAS E RECLAMAÇÕES RELATIVAS À COBRANÇA DE EMOLUMENTOS

Art. 127. Os Tabeliães e Oficiais de Registro podem formular consultas em caráter genérico e abstrato aos Juízes Corregedores Permanentes e à Corregedoria do Foro Extrajudicial sobre cobranças de emolumentos ou sobre a concessão de gratuidade, na forma prevista na Seção Consultas, do Capítulo Função Correicional, deste Código.

Art. 128. A parte interessada poderá, no caso concreto, oferecer reclamação escrita ao Juiz Corregedor Permanente contra a indevida cobrança de emolumentos, taxas incidentes ou despesas.

§ 1º Antes de proferir decisão, o juiz determinará a notificação do reclamado para prestar informações em 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de instauração de procedimento disciplinar.

§ 2º Da decisão do Juiz caberá recurso, no prazo de 05 (cinco) dias, à Corregedoria do Foro Extrajudicial.

Art. 129. A cobrança indevida ou excessiva de emolumentos, taxas ou despesas obriga o infrator à restituição e, comprovada a má-fé, ao pagamento de multa equivalente ao dobro do valor cobrado, sem prejuízo das sanções disciplinares e penais cabíveis.

§ 1º A multa é aplicada por decisão do Juízo Corregedor Permanente ou do Corregedor do Foro Extrajudicial e recolhida ao Fundo Especial de Reparelhamento e Modernização do Poder Judiciário do Estado do Piauí – FERMO-JUPI.

§ 2º A restituição do produto da cobrança indevida ou excessiva e o pagamento da multa serão efetivados pelo infrator em 5 (cinco) dias da ciência da decisão.

Art. 130. A solicitação, aquisição, distribuição, geração, utilização, transmissão de dados e consulta pública à validade do Selo Digital de Fiscalização e Autenticidade obedecerão às normas contidas em Resolução do Tribunal Pleno do Poder Judiciário do Estado do Piauí.

CAPÍTULO XI – DA RESPONSABILIDADE CIVIL, CRIMINAL, DISCIPLINAR E FISCAL

Art. 131. Os Tabeliães e Oficiais de Registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.

Art. 132. Os Tabeliães e Oficiais de Registro deverão contratar, anualmente, seguro de responsabilidade civil específico para a cobertura de prejuízos e sinistros decorrentes do exercício da atividade notarial ou de registro, perante companhia seguradora idônea.

§ 1º O contrato de seguro de responsabilidade civil para a cobertura de prejuízos e sinistros decorrentes do exercício da atividade notarial ou de registro deve ser firmado em nome pessoal do Tabelião ou Oficiais de Registro e renovado a cada ano.

§ 2º O Tabelião ou Oficial de Registro deve encaminhar, anualmente, à Corregedoria do Foro Extrajudicial, cópia da apólice ou justificativa circunstanciada da absoluta impossibilidade da contratação do seguro, sob pena de responsabilidade disciplinar.

Art. 133. A responsabilidade criminal será individualizada, aplicando-se, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a Administração pública.

Parágrafo único. A individualização prevista no caput não exime os Tabeliães e Oficiais de Registro de sua responsabilidade civil e administrativa.

Art. 134. Aos Tabeliães e Oficiais de Registro do Estado do Piauí aplica-se, além dos direitos, deveres, infrações e penas previstos na Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, ao regime disciplinar fixado na Lei Complementar do Estado do Piauí nº 234, de 15 de maio de 2018.

Art. 135. Os Tabeliães e Oficiais de Registro velarão para que sejam lançados e recolhidos os tributos devidos sobre os atos praticados por eles ou perante eles, em razão do seu ofício.

Art. 136. O Tabelião ou Oficial de Registro deve, obrigatoriamente, promover a inscrição da respectiva serventia perante o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, sob pena de responsabilização.

Art. 137. O delegatário deve ainda encaminhar à Corregedoria do Foro Extrajudicial, até o final do mês de junho de cada ano, as seguintes certidões negativas ou positivas com efeito de negativa:

I - certidão conjunta de tributos da Receita Federal do Brasil e da Dívida Ativa da União;

II - certidão de débito relativa às contribuições previdenciárias e de terceiros (CND);

III - certidão de regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, da serventia.

IV - certidão de débito relativa ao ISS.

Art. 138. Os Tabeliães e Oficiais de Registro deverão manter organizados os seus registros, em arquivos físicos ou eletrônicos, relativos a:

I - livro caixa e demonstrativo de recolhimento do Imposto de Renda da Pessoa Física – IRPJ do delegatário ou responsável;

II - recolhimento do Imposto de Renda retido na fonte dos prepostos assalariados;

III - recolhimento das contribuições previdenciárias devidas ao Instituto Nacional do Seguro Social – INSS;

IV - recolhimento das contribuições do Fundo de Garantia por tempo de Serviço – FGTS;

V - recolhimento das contribuições ao FERMOJUPI;

VI - diário auxiliar da receita e da despesa e controle de depósito prévio, nos termos das normas do Conselho Nacional de Justiça.

CAPÍTULO XII – DA FUNÇÃO CORREICIONAL

SEÇÃO I – DOS ÓRGÃOS CORREICIONAIS

Art. 139. A função correicional consiste na fiscalização dos serviços notariais e de registro, por meio de instrumentos de controle, orientação e disciplina da atividade dos Tabeliães e Oficiais de Registro, sendo exercida, em todo o Estado do Piauí, pelo Corregedor do Foro Extrajudicial e, nos limites de suas atribuições, pelos Juízes Corregedores Permanentes.

§ 1º A função de Juiz Corregedor Permanente, de natureza administrativa, é exercida pelo magistrado em exercício na vara com competência em matéria de registros públicos, nos termos da Lei de Organização Judiciária do Estado do Piauí.

§ 2º A fiscalização das serventias extrajudiciais será exercida de ofício ou mediante representação de qualquer interessado, de modo a assegurar a observância da continuidade, celeridade, qualidade, eficiência, regularidade e urbanidade na prestação dos serviços notariais e de registro.

§ 3º O exercício da função correicional pelo Corregedor do Foro Extrajudicial e pelos Juízes Corregedores Permanentes ocorrerá sem prejuízo das atribuições constitucionais e regimentais da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, que poderá realizar inspeções e correições nas serventias extrajudiciais, bem como desenvolver outras atividades inerentes à sua competência.

Art. 140. A Corregedoria do Foro Extrajudicial poderá atribuir efeito normativo e caráter geral às suas decisões, independentemente da classe do processo em que tenha sido proferida, a fim de que os entendimentos adotados venham a ser observados uniformemente por todas as serventias extrajudiciais do Estado do Piauí.

SEÇÃO II – DO CADASTRO DAS SERVENTIAS E DA RELAÇÃO GERAL DE VACÂNCIAS

Art. 141. Compete à Corregedoria do Foro Extrajudicial manter permanentemente atualizado o Cadastro das Serventias Extrajudiciais do Estado do Piauí, bem como a ficha funcional dos Tabeliães e Oficiais de Registro em exercício, inclusive os responsáveis interinos e interventores.

Parágrafo único. Nos meses de abril e outubro de cada ano, será organizado o recadastramento dos Tabeliães e Oficiais de Registro e seus prepostos, a fim de assegurar a atualização dos respectivos dados funcionais.

Art. 142. Em cada ano, sempre nos meses de janeiro e julho, será publicada, oficialmente, a Relação Geral de Vacâncias das Serventias Extrajudiciais do Estado do Piauí, especificada a causa e a data da extinção da delegação, a fim de que as serventias vagas sejam providas por concurso público de ingresso ou remoção, na forma da lei.

§ 1º A Relação Geral de Vacâncias será atualizada a cada nova vacância, indicando o número que a vaga tomará e a modalidade de provimento a ser observada, se de ingresso ou de remoção, por ocasião de futuro concurso.

§ 2º Publicado o ato declaratório da vacância da função delegada pela Corregedoria do Foro Extrajudicial, terão os interessados o prazo de 15 (quinze) dias para impugná-la, cumprindo que seja decidido no mesmo prazo, antes de ser incluída em definitivo na Relação Geral de Vacâncias.

SEÇÃO III – DA CONSULTA, DO PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS E DA RECLAMAÇÃO DISCIPLINAR

Art. 143. Os Tabeliães e Oficiais de Registro podem formular consulta em caráter genérico e abstrato ao Corregedor do Foro Extrajudicial e aos Juízes Corregedores Permanentes sobre os serviços notariais e de registro, bem como sobre cobranças de emolumentos.

§ 1º A consulta será dirigida à Corregedoria do Foro Extrajudicial quando demonstrada a relevância jurídica, social ou econômica da matéria ou quando demonstrada a necessidade de padronização de entendimentos divergentes em serventias extrajudiciais cuja circunscrição abranja a atuação de mais de um Juiz Corregedor Permanente.

§ 2º Não é possível a formulação de consulta por particulares.

Art. 144. São requisitos da consulta:

- I** - pertinência temática com a serventia extrajudicial;
- II** - indicação precisa e detalhada do seu objeto e dos dispositivos normativos correspondentes ou da sua inexistência;
- III** - fundamentação mínima acerca do objeto da consulta e a posição do consulente acerca do tema;
- IV** - demonstração da necessidade de decisão a respeito do tema consultado.

§ 2º A consulta não pode versar sobre caso concreto, o qual deverá ser analisado por provocação do interessado via suscitação de dúvida, na forma da Lei nº 6.015, de dezembro de 1973, ou mediante pedido de providências.

§ 3º Considerar-se-á não preenchido o requisito disposto no inciso IV deste artigo quando houver indícios de utilização da consulta pelo Tabelião e Oficiais de Registro como forma de transferir o seu dever primário de qualificação notarial e registral ao Juízo Corregedor Permanente ou Corregedoria do Foro Extrajudicial

Art. 145. Sem prejuízo do procedimento de suscitação de dúvida, os usuários dos serviços notariais e de registro poderão formular pedido de providências à Corregedoria do Foro Extrajudicial ou ao Juízo Corregedor Permanente, visando à solução de divergências, à padronização de procedimentos, ao aprimoramento e ao correto exercício da atividade notarial e de registro.

Parágrafo único. Após análise do pedido de providências, a autoridade competente poderá convertê-lo ou desdobrá-lo em outras classes processuais que reputar apropriadas para o exercício da função correicional.

Art. 146. Qualquer interessado poderá, ainda, formular reclamação disciplinar à Corregedoria do Foro Extrajudicial ou ao Juízo Corregedor Permanente para noticiar o descumprimento de deveres ou o cometimento de infrações disciplinares por parte de Tabelião ou Oficial de Registro.

SEÇÃO IV – DAS VISITAS, CORREIÇÕES E INSPEÇÕES

Art. 147. A função correicional tem caráter permanente e é exercida, dentre outros meios, meios pelos seguintes instrumentos:

- I** - Visita à serventia extrajudicial;
- II** - Correição ordinária;
- III** - Correição extraordinária;
- IV** - Correição integrada; e
- V** - Inspeção.

§ 1º O exercício da função correicional pelas modalidades prevista neste artigo será anunciado com antecedência, com exceção da inspeção, que independe de aviso prévio e será realizada sempre que a autoridade competente reputar necessário e conveniente.

§ 2º A visita à serventia extrajudicial consiste em diálogo com o titular ou interino acerca da atual situação do serviço notarial e registral, visando a troca de informações que possam embasar orientações, diligências, estudos, projetos, políticas e outras medidas dos órgãos com função correicional voltados ao aprimoramento da atividade extrajudicial, sendo realizada:

- I** - obrigatoriamente, em até 60 (sessenta) dias após o magistrado assumir a titularidade da vara com competência de Juízo Corregedor Permanente;
- II** - facultativamente e a qualquer tempo, segundo juízo de oportunidade e conveniência do Corregedor do Foro Extrajudicial ou do Juízo Corregedor Permanente.

§ 3º A correição ordinária consiste na fiscalização geral da serventia e é realizada obrigatoriamente 01 (uma) vez por ano, no primeiro trimestre, tendo por objeto os atos praticados na serventia extrajudicial no exercício anterior.

§ 4º A correição extraordinária consiste na fiscalização geral ou parcial da serventia e é realizada facultativamente a qualquer momento, por decisão fundamentada do Juiz Corregedor Permanente ou do Corregedor do Foro Extrajudicial, seguindo, no que for cabível, as regras da correição ordinária.

§ 5º A correição integrada é realizada pela Corregedoria do Foro Extrajudicial reunindo serventias extrajudiciais por critérios de especialidade ou localização.

§ 6º A inspeção, geral ou específica, consiste na fiscalização direcionada à verificação de funcionamento da unidade, à análise de saneamento de irregularidades constatadas em correições anteriores ou ao exame amplo ou de aspectos pontuais acerca da regularidade do serviço notarial e de registro.

§ 7º Para subsidiar os magistrados e servidores de informações previamente à realização das visitas, correições e inspeções previstas neste artigo, bem como para o exercício de suas demais competências, a Corregedoria do Foro Extrajudicial adotará sistema de monitoramento eletrônico e instantâneo dos serviços notariais e de registro (correição online), a ser alimentado automaticamente por informações extraídas dos sistemas informatizados adotados pelas serventias extrajudiciais.

Art. 148. Observadas as peculiaridades locais, em especial nos municípios do interior do Estado, caberá ao Juiz Corregedor Auxiliar ou à Corregedoria do Foro Extrajudicial, por qualquer dos instrumentos correicionais previstos no artigo anterior, a verificação do atendimento a condições mínimas de prestação dos serviços notariais e de registro, em especial quanto à sede da serventia, aos meios de atendimento ao público, à organização do pessoal, à regularidade dos livros e documentos e ao uso dos sistemas informatizados obrigatórios.

Art. 149. Para o registro das visitas, correições e inspeções, deverá ser aberto e escriturado em cada unidade do serviço notarial e de registro, sob formato físico ou eletrônico, o Livro de Visitas e Correições, no qual serão lavrados os respectivos termos contendo, ao final, as eventuais deliberações.

Art. 150. Todos os atos correicionais, quando realizados pelo Juiz Corregedor Permanente, devem ser comunicados à Corregedoria do Foro Extrajudicial, para ciência e eventual adoção de providências, no prazo de 05 (cinco) dias, salvo prazo maior constante de norma específica.

SEÇÃO V – DO SISTEMA DE CORREIÇÃO ONLINE

Art. 151. Todos os sistemas informatizados das serventias extrajudiciais, inclusive os sistemas de execução de serviços (sistemas de automação) e as centrais eletrônicas de serviços compartilhados, deverão contar com módulo de geração de relatórios e alimentação da correição online, que consiste em sistema eletrônico de monitoramento instantâneo voltando à fiscalização contínua pela Corregedoria do Foro Extrajudicial e pelo respectivo Juiz Corregedor Permanente.

Art. 152. Deverão ser disponibilizados pelos sistemas e programas de informática:

- I** - os andamentos dos processos nas serventias extrajudiciais, incluindo o tipo de serviço solicitado, data do protocolo, atos notariais e registrais decorrentes, depósito prévio e emolumentos;
- II** - informações compartilhadas com órgãos públicos por força de lei ou ato normativo;
- III** - relatórios gerenciais acerca do funcionamento da serventia;
- IV** - outros dados e informações que vierem a ser requisitados pela Corregedoria do Foro Extrajudicial ou o Juiz Corregedor Permanente no desempenho da função correicional ou para fins de orientações, diligências, estudos, projetos, políticas e outras medidas voltadas ao aprimoramento da atividade extrajudicial.

SEÇÃO VI – DO PROCEDIMENTO DE CORREIÇÃO

Art. 153. O Juiz Corregedor Permanente deverá, uma vez por ano, no primeiro trimestre, efetuar correição ordinária relativa aos atos do ano anterior em todas as unidades do serviço notarial e de registro sujeitas à sua fiscalização.

Art. 154. A correição ordinária será instaurada por portaria do Juiz Corregedor Permanente, acompanhada da publicação de edital, com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência, contendo dia, hora e local da abertura e encerramento dos trabalhos, além da informação de que qualquer pessoa do povo poderá apresentar reclamações e sugestões sobre os serviços.

§ 1º O Juiz Corregedor Permanente comunicará a realização da correição à Corregedoria do Foro Extrajudicial, ao Ministério Público e à Seccional ou Subseção OAB.

§ 2º Os serviços de secretaria da correição serão exercidos por servidor designado pelo Juiz Corregedor Permanente.

Art. 155. Na data marcada para o início da correição, será lavrado termo de abertura dos trabalhos, oportunidade em que o Juiz Corregedor Permanente explicará o seu significado e importância, e informará aos presentes que a correição é oportunidade para apresentação de sugestões e reclamações.

Art. 156. Durante os trabalhos correicionais, o Juiz Corregedor Permanente analisará instalações, livros, documentos e a regularidade na prestação dos serviços notariais e de registro, preenchendo, em aplicativo próprio, os itens do questionário virtual elaborado pela Corregedoria do Foro Extrajudicial.

§ 1º Os itens elencados no questionário virtual consistem em uma análise mínima exigida na correição e não impedem a apuração de outros pontos que o Juiz Corregedor Permanente repute necessários para a correta prestação dos serviços notariais e de registro, observando as peculiaridades locais.

§ 2º Para a realização da correição, é indispensável a presença física do magistrado na serventia.

§ 3º Na última folha utilizada dos livros físicos que examinar, o Juiz Corregedor Permanente lançará o seu “vistos em correição” com data e assinatura.

Art. 157. Durante os trabalhos correicionais, o delegatário deverá apresentar extrato bancário no qual conste os valores referentes aos depósitos prévios na serventia, para fins de confrontação com o livro correspondente constante do sistema de execução dos serviços (sistema de automação).

§ 1º O registrador deverá ser comunicado, no prazo mínimo de 2 (dois) dias úteis de antecedência, sobre o dia em que o magistrado comparecerá à serventia, a fim de providenciar o extrato bancário.

§ 2º O extrato bancário deverá estar atualizado, não podendo ser expedido em data anterior aos 15 (quinze) dias que antecedem a abertura da correição.

Art. 158. O Juiz Corregedor Permanente deverá, ainda durante os trabalhos correicionais, orientar o tabelião ou oficial de registro para a adoção de todas as medidas necessárias ao cumprimento das normas que regem os serviços notariais e de registro.

Art. 159. Na data designada para o fim da correição, o Juiz Corregedor lavrará termo de encerramento dos trabalhos e apresentará aos presentes, resumidamente, o resultado da correição.

§ 1º Encerrada a correição e finalizado o questionário eletrônico, o Juiz Corregedor Permanente encaminhará as respostas, via SEI, para a Corregedoria do Foro Extrajudicial, juntamente com as atas de abertura e encerramento, portaria de instauração, edital de abertura e ofícios de comunicação, no prazo de 15 (quinze) dias contados do encerramento.

§ 2º O Juiz Corregedor Permanente encaminhará ao responsável pela serventia extrajudicial uma via do questionário eletrônico com as respostas, em processo próprio, via SEI, para ciência e, se for o caso, cumprimento de diligências estabelecidas e saneamento de irregularidades detectadas, devendo, para tanto, fixar os respectivos prazos, nunca superiores a 90 (noventa) dias.

§ 3º Constatados indícios de infração penal, o Juiz Corregedor Permanente encaminhará os documentos e informações correspondentes ao Ministério Público ou à autoridade policial para os devidos fins.

§ 4º Constatando indícios de falha funcional que enseja a apuração disciplinar, o Juiz Corregedor Permanente determinará a abertura de sindicância ou processo disciplinar, conforme o caso.

SEÇÃO VII – DO SANEAMENTO E DA APURAÇÃO DE IRREGULARIDADES

Art. 160. Sendo verificadas, nas correições ou inspeções, irregularidades ou procedimentos adotados pela serventia em desconformidade com as normas vigentes, o Juiz Corregedor Permanente:

I - determinará a instauração de processo administrativo para acompanhamento do cumprimento de diligências estabelecidas e verificação do saneamento de irregularidades detectadas, nos prazos por ele fixados, nunca superiores a 90 (noventa) dias; ou

II - determinará, diretamente, a instauração de sindicância ou processo administrativo disciplinar, conforme o caso, na hipótese de irregularidade insanável.

§ 1º Na hipótese do inciso I, caso não sejam sanadas as irregularidades pelo tabelião ou oficial de registro, nos prazos previamente fixados, o Juízo Corregedor Permanente determinará a instauração de sindicância ou processo administrativo disciplinar.

§ 2º Em qualquer das hipóteses do caput ou do § 1º, deverá Juiz Corregedor Permanente cientificar a Corregedoria do Foro Extrajudicial, a quem caberá acompanhar o andamento dos processos que vierem a ser instaurados ou avocá-los.

SEÇÃO VIII – DOS PROCEDIMENTOS DISCIPLINARES

Art. 161. Compete aos Juízes Corregedores Permanentes apurar as infrações disciplinares ocorridas nas serventias extrajudiciais, bem como aplicar as penas correspondentes, conforme o prescrito na Lei n° 8.935/1994 e na Lei Complementar n° 234/2018 do Estado do Piauí.

§ 1º As sindicâncias e processos disciplinares administrativos relativos aos Tabeliães e aos Oficiais de Registro serão presididos pelos Juízes

Corregedores Permanentes a que, na atualidade do procedimento, estiverem subordinadas.

§ 2º As sindicâncias e processos disciplinares administrativos que, antes da edição deste provimento já tiverem sido autuados na Corregedoria do Foro Extrajudicial, permanecerão sendo processados neste Órgão.

Art. 162. O Corregedor do Foro Extrajudicial poderá avocar as sindicâncias ou processos disciplinares administrativos em qualquer fase, a pedido ou de ofício, e designar Juízes Corregedores Processantes para os atos de apuração das faltas disciplinares, com competência para a prática de todos os atos investigatórios, inclusive a elaboração de relatório final.

Parágrafo único. Quando se tratar de avocação proposta pelo Juiz Corregedor Permanente, a mesma deverá ser devidamente fundamentada, com explicitação dos motivos que a justifiquem.

Art. 163. Instaurado procedimento disciplinar contra Tabelião ou Oficial de Registro pelo Juiz Corregedor Permanente, sob a forma de sindicância ou de processo administrativo disciplinar, imediatamente será remetida cópia do ato inaugural à Corregedoria do Foro Extrajudicial e, ao final do procedimento, a decisão proferida, com ciência do delegatário e certidão indicativa do trânsito em julgado.

Art. 164. Ao término do procedimento será aplicada ao delegatário, se for o caso, a pena cabível, na forma da Lei.

§ 1º A pena de perda da delegação é de aplicação privativa do Presidente do Tribunal de Justiça, e a pena de suspensão privativa do Corregedor do Foro Extrajudicial, podendo ser propostas pelo Juiz Corregedor Permanente.

§ 2º Quando concluir que a pena adequada para o caso seja a suspensão ou a perda da delegação, o Juiz Corregedor Permanente deverá apresentar ao Corregedor do Foro Extrajudicial relatório devidamente fundamentado.

Art. 165. Eventual recurso deverá ser protocolado nos autos originais, dirigido à autoridade que proferiu a decisão, a qual, se não a reconsiderar no prazo de 05 (cinco) dias, o encaminhará à instância administrativa superior.

Art. 166. Sem prejuízo da competência dos Juízes Corregedores Permanentes, o Corregedor do Foro Extrajudicial poderá aplicar originariamente as mesmas penas, ressalvada a competência do Presidente do Tribunal de Justiça do Piauí, bem como, enquanto não prescrita a infração, reexaminar, de ofício ou mediante provocação, as decisões absolutórias ou de arquivamento, impondo também as sanções adequadas.

TÍTULO II: DO TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 167. Os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida ficam sujeitos ao regime jurídico estabelecido na Lei n.º 8.935, de 18 de novembro de 1994, e na Lei n.º 9.492, de 10 de setembro de 1997, e às normatizações administrativas do Conselho Nacional de Justiça e da Corregedoria do Foro Extrajudicial.

Art. 168. O Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, profissional do direito dotado de fé pública e legalmente investido, após concurso público de provas e títulos, deverá exercer a função notarial que lhe foi delegada mediante a observação rigorosa de todos os deveres a que está submetido, com a finalidade de garantir a autenticidade, publicidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Parágrafo único. Aos interinos aplicam-se as mesmas disposições, desde que compatíveis, nos termos da normatização incidente.

Art. 169. São princípios aplicáveis às atividades desempenhadas pelos Tabeliões de Protesto de Letras e Títulos, dentre outros de Direito Público, os da oficialidade, unitariedade, insubstitutividade, celeridade e formalidade simplificada.

Art. 170. O procedimento do protesto terá início a requerimento do apresentante, incumbindo ao Tabelião a prática de todos os atos necessários ao seu desenvolvimento válido e regular, ficando autorizado à qualificação negativa nas hipóteses em que houver descumprimento da legislação, da normativa administrativa, bem assim nas situações em que exista precedente vinculante da Corregedoria do Foro Extrajudicial.

Art. 171. Conceitua-se o protesto como o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida.

Art. 172. Na forma da Lei n.º 9.492/97, compete privativamente ao Tabelião de Protesto de Títulos, na tutela dos interesses públicos e privados, a protocolização, a intimação, o acolhimento da devolução ou do aceite, o recebimento do pagamento, do título e de outros documentos de dívida, bem como lavrar e registrar o protesto ou acatar a desistência do credor em relação ao

mesmo, proceder às averbações, prestar informações e fornecer certidões relativas a todos os atos praticados.

Art. 173. Seguindo as disposições da legislação emolumentar, todo e qualquer ato praticado pelo Tabelião de Protesto deverá ser cotado, indicando-se as verbas e parcelas que compõem o montante total ou informando-se a sua isenção.

Parágrafo único. Todos os atos exigem a aposição do selo digital, conforme regulamentação do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí.

Art. 174. Ficam autorizados os Tabeliães de Protesto do Estado do Piauí a adotar, sem necessidade de autorização, sistemas de computação, microfilmagem, gravação eletrônica da imagem e quaisquer outros meios de reprodução.

Art. 175. A reprodução de microfilme ou do processamento eletrônico da imagem, do título ou de qualquer documento arquivado no Tabelionato, quando autenticado pelo Tabelião de Protesto, por seu substituto ou escrevente autorizado, guarda o mesmo valor do original, independentemente de restauração judicial.

Art. 176. Os Tabeliães de Protesto de Títulos são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.

Art. 177. Não havendo prazo assinado, a data do registro do protesto é o termo inicial da incidência de juros, taxas e atualizações monetárias sobre o valor da obrigação contida no título ou documento de dívida.

Art. 178. Os tabeliães de protesto, os responsáveis interinos pelo expediente e, quando for o caso, os responsáveis pela distribuição de protesto estão autorizados a negar seguimento a títulos ou outros documentos de dívida, bem como às suas respectivas indicações eletrônicas sobre os quais recaia, segundo sua prudente avaliação, fundado receio de utilização do instrumento com intuito emulatório do devedor ou como meio de perpetração de fraude ou de enriquecimento ilícito do apresentante.

Art. 179. O juízo competente, assim definido na Lei de Organização Judiciária do Estado do Piauí, resolverá as dúvidas apresentadas pelo tabelião de protesto.

CAPÍTULO II – DA ORDEM DOS SERVIÇOS EM GERAL

SEÇÃO I – DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 180. Respeitadas as disposições legais, inclusive aquelas que introduzam novas atribuições, é competência privativa do Tabelião de Protesto, tutelando interesses públicos e privados:

- I** - protocolizar os títulos e outros documentos de dívida;
- II** - intimar os devedores dos títulos e outros documentos de dívida para aceitá-los, devolvê-los ou pagá-los;
- III** - acolher a devolução ou o aceite e receber o pagamento do título e outros documentos de dívida, dando quitação;
- IV** - lavrar e registrar o protesto;
- V** - acatar o pedido de desistência do protesto formulado pelo apresentante;
- VI** - proceder às averbações do cancelamento do protesto e das alterações necessárias para atualização dos registros efetuados;
- VII** - prestar informações e expedir certidões dos atos e documentos que constem de seus registros e papéis;
- VIII** - a solução negocial prévia ao protesto, nos termos do art. 11-A, da Lei nº 9.492/97 e regulamentação específica neste diploma normativo; e
- IX** - promover medidas de incentivo à renegociação de dívidas protestadas e ainda não canceladas, conforme disciplina contida no art. 26-A, da Lei nº 9.492/97.

§ 1º Na gestão da serventia de protesto de letras e títulos, os Tabeliães gozam de independência funcional na qualificação dos títulos e outros documentos de dívida apresentados a protesto, bem como na organização do serviço.

§ 2º É facultado ao Tabelião de Protesto a elaboração de formulário-padrão para auxiliar os interessados.

§ 3º Na organização do serviço, é permitido e recomendável ao Tabelião de Protesto a operação completamente digital e eletrônica do procedimento, aplicando-se os princípios da eficiência e da informatização.

Art. 181. O Tabelião de Protesto de Títulos deve prestar os serviços de modo eficiente e adequado, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento dos livros e documentos, atento às peculiaridades locais e às seis horas diárias mínimas de atendimento ao público, observando sempre as disposições normativas deste Código.

Art. 182. Nas localidades onde houver mais de um Tabelionato de Protesto de Títulos, haverá obrigatoriamente um Serviço de Distribuição, informatizado, instalado e mantido pelos próprios Tabelionatos.

§ 1º Os títulos e documentos de dívida recepcionados no distribuidor serão entregues na mesma data ao Tabelionato de Protesto de Títulos competente, mediante distribuição equitativa, observados os critérios quantitativo e qualitativo.

§ 2º Desde que haja concordância unânime dos Tabeliães da Comarca, a ser comunicada por escrito ao Juiz Corregedor Permanente, os títulos e documentos de dívida que ingressarem pela Central de Remessa de Arquivos (CRA), mantida pela CENPROT – Nacional, poderão ser por esta distribuídos diretamente aos Tabelionatos mediante distribuição equitativa, observados os critérios quantitativo e qualitativo.

SEÇÃO II – COMPETÊNCIA TERRITORIAL

Art. 183. Somente podem ser protestados os títulos e os documentos de dívidas pagáveis ou indicados para aceite ou devolução nas praças localizadas no território de competência do tabelionato de protesto.

§ 1º O documento hábil a protesto extrajudicial é aquele que caracteriza prova escrita de obrigação pecuniária, líquida, certa e exigível, devendo ser lavrado e registrado no lugar da praça de pagamento constante das cambiais, dos títulos de crédito ou a indicada nos documentos de dívida, facultada a opção pelo cartório da comarca do domicílio do devedor.

§ 2º Não constando o domicílio do devedor no título apresentado a protesto, será considerada a praça do credor ou sacador, caso não exista a obrigação legal e formal inerente à indicação da praça de pagamento.

Art. 184. O cheque, nos termos do art. 48 da Lei nº 7.357/85, poderá ser levado a protesto no lugar de pagamento ou do domicílio do emitente.

Art. 185. O protesto especial para fins falimentares será lavrado na circunscrição do principal estabelecimento do devedor.

Art. 186. Os títulos executivos e as decisões judiciais podem ser protestados na localidade do domicílio do devedor, apenas, viabilizando-se a intimação por edital, caso seja necessária.

Art. 187. O protesto de cédula de crédito bancário garantida por alienação fiduciária, mesmo por indicação, pode ser lavrado no lugar do pagamento ou do domicílio do devedor, a critério do credor.

Art. 188. A apresentação a protesto do crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício será efetivada perante o Tabelião do local da unidade condominial ou do domicílio do devedor.

Art. 189. O protesto das duplicatas deverá ser realizado na praça de pagamento indicada no título, consoante o § 3º, do art. 13, da Lei nº 5.474/68.

SEÇÃO III – DA RECEPÇÃO E DO PROTOCOLO DOS TÍTULOS

Art. 190. Todos os títulos e documentos de dívida protocolizados serão examinados em seus caracteres formais e terão curso se não apresentarem vícios, não cabendo ao Tabelião de Protesto investigar a ocorrência de prescrição ou caducidade.

Parágrafo único. Qualquer irregularidade formal observada pelo Tabelião obstará o registro do protesto.

Art. 191. Após a qualificação, verificando o Tabelião a existência de vícios formais ou procedimentais, na forma da lei e da normatização administrativa, os títulos e outros documentos de dívida serão devolvidos ao apresentante, anotando-se a irregularidade no livro de protocolo, ficando vedado o registro do protesto.

Art. 192. A recusa da lavratura do protesto deverá ser manifestada em nota devolutiva, por escrito, com exposição de seus fundamentos.

Parágrafo único. Não se conformando com a recusa, o apresentante poderá requerer, em procedimento administrativo de suscitação de dívida, sua revisão pelo Juiz Corregedor Permanente, que poderá mantê-la ou determinar a lavratura do instrumento de protesto.

Art. 193. O pagamento, a desistência ou retirada e a sustação judicial (dentro do tríduo legal), desde que verificados antes do protesto, obstam a sua lavratura.

Art. 194. São admitidos a protesto os títulos de crédito, assim como os documentos de dívida que sejam caracterizados pela legislação como títulos executivos, judiciais ou extrajudiciais.

§ 1º Compreendem-se também como documento de dívida todo aquele que retrate obrigação pecuniária, dotada de certeza, liquidez e exigibilidade, atributos a serem qualificados com especial atenção pelo Tabelião de Protesto.

§ 2º Os títulos de crédito e os documentos de dívida podem ser apresentados a protesto quando produzidos e materializados eletronicamente, segundo as diretrizes do art. 889, do Código Civil, podendo ser enviados a protesto pelos mesmos meios.

Art. 195. Incluem-se entre os documentos de dívida sujeitos a protesto as certidões de dívida ativa da União, do Estado do Piauí, dos Municípios e das respectivas autarquias e fundações públicas, além dos documentos de dívida expedidas pelo Tribunal de Contas.

Parágrafo único. As certidões de dívida ativa podem ser apresentadas no original, por meio eletrônico ou mediante simples indicações do órgão público competente, se existente, nesse caso, declaração de que a dívida foi regularmente inscrita e que o termo de inscrição contém todos os requisitos legais

Art. 196. Poderão ser protestados títulos e outros documentos de dívida em moeda estrangeira, emitidos fora do Brasil, desde que acompanhados de tradução efetuada por tradutor público juramentado.

§ 1º Constarão obrigatoriamente do registro do protesto a descrição do documento e sua tradução.

§ 2º Em caso de pagamento, este será efetuado em moeda corrente nacional, cumprindo ao apresentante a conversão na data de apresentação do documento para protesto.

§ 3º Tratando-se de títulos ou documentos de dívidas emitidos no Brasil, em moeda estrangeira, cuidará o Tabelião de observar as disposições do Decreto-lei nº 857, de 11 de setembro de 1969, e legislação complementar ou superveniente.

Art. 197. Tratando-se de títulos ou documentos de dívida sujeitos a qualquer tipo de correção, o pagamento será feito pela conversão vigorante no dia da apresentação, no valor indicado pelo apresentante.

Art. 198. Caso o título ou documento de dívida não ingresse por meio eletrônico, o apresentante preencherá um formulário de apresentação, conforme modelo padronizado, em duas vias, uma para arquivamento, outra para ser-lhe devolvida como recibo, sendo possível, ainda, a remessa dos títulos e documentos de dívida por meio postal, desde que acompanhados do formulário aqui referido.

Art. 199. Onde houver mais de um Tabelionato de Protesto de Títulos, o formulário de apresentação será entregue ao Serviço de Distribuição, que restituirá, com a devida formalização, a via destinada a servir de recibo.

Art. 200. A apresentação a protesto de títulos e documentos de dívida em meio eletrônico pode ser feita diretamente à Central de Remessa de Arquivos (CRA) mantida e administrada pelo Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil, mediante a utilização de certificado digital, emitido no âmbito da ICP-Brasil, ou, na forma do convênio firmado pelo interessado, de outro meio de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica.

§ 1º Para tais fins, considera-se assinatura eletrônica aquela efetivada com uso de certificado digital que atende aos requisitos da “Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP) Brasil” ou outro meio seguro, disponibilizado pelo tabelionato, previamente autorizado pela Corregedoria do Foro Extrajudicial.

§ 2º Podem ser aceitos a protesto documentos assinados digitalmente mediante a utilização de assinaturas “qualificada” ou “avançada”, conforme disciplina contida na Lei nº 14.063/2020, cabendo ao Tabelião de Protesto a adequada qualificação, com relação à autoria e integridade do documento apresentado.

§ 3º Títulos e documentos de dívida de interesse de entidades integrantes do Sistema Financeiro Nacional assinados eletronicamente fora do âmbito da ICP-Brasil (art. 10, caput e § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001) poderão ser recepcionados para protesto por extrato, desde que atestado pelo seu emitente, sob as penas da lei, que as informações conferem com o que consta na origem.

Art. 201. Os títulos e outros documentos de dívida podem ser apresentados mediante simples indicação do apresentante, desde que realizados exclusivamente por meio eletrônico, segundo os requisitos da “Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP Brasil)” ou mediante assinatura eletrônica avançada, ou, então, outro meio seguro disponibilizado pelo tabelionato, autorizado pela Corregedoria do Foro Extrajudicial, e com a declaração do apresentante, feita sob as penas da lei, de que a dívida foi regularmente constituída e que os documentos originais ou suas cópias autenticadas, comprobatórios da causa que ensejou a apresentação para protesto, são mantidos em seu poder, comprometendo-se a exibi-los sempre que exigidos no lugar onde for determinado, especialmente se sobrevier sustação judicial do protesto.

Art. 202. Para o protesto de cheque há necessidade de que o título contenha a prova da apresentação ao banco sacado e o motivo da recusa de pagamento, salvo se o protesto tiver por finalidade instruir medidas contra o estabelecimento de crédito.

Art. 203. É vedado o protesto de cheques devolvidos pelo banco sacado por motivo de furto, roubo ou extravio de folhas ou talonários, ou por fraude, nos casos dos motivos números 20, 25, 28, 30 e 35, da Resolução n. 1.682, de 31.01.1990, da Circular 2.313, de 26.05.1993, da Circular 3.050, de 02.08.2001, e da Circular 3.535, de 16 de maio de 2011, do Banco Central do Brasil, desde que os títulos não tenham circulado por meio de endosso, nem estejam garantidos por aval.

§ 1º A pessoa que figurar como emitente de cheque referido no caput deste artigo, já protestado, poderá solicitar diretamente ao tabelião, sem ônus, o cancelamento do protesto tirado por falta de pagamento, instruindo o requerimento com prova do motivo da devolução do cheque pelo Banco sacado. O tabelião, sendo suficiente a prova apresentada, promoverá, em até 30 dias, o cancelamento do protesto e a comunicação dessa medida ao apresentante, pelo Correio ou outro meio hábil.

§ 2º Existindo nos cheques referidos no caput deste artigo endosso ou aval, não constarão nos assentamentos de serviços de protesto os nomes e os números do CPF dos titulares da respectiva conta corrente bancária, anotando-se nos campos próprios que o emitente é desconhecido e elaborando-se, em separado, índice pelo nome do apresentante.

Art. 204. Quando o cheque for apresentado para protesto mais de um ano após sua emissão será obrigatória a comprovação, pelo apresentante, do endereço do emitente.

§ 1º Igual comprovação poderá ser exigida pelo tabelião quando o lugar de pagamento do cheque for diverso da comarca em que apresentado (ou do município em que sediado o tabelião) ou houver razão para suspeitar da veracidade do endereço fornecido.

§ 2º A comprovação do endereço do emitente, quando a devolução do cheque decorrer dos motivos correspondentes aos números 11, 12, 13, 14, 21, 22 e 31, previstos nos diplomas mencionados no art. 37, será realizada mediante apresentação de declaração do Banco sacado, em papel timbrado e com identificação do signatário, fornecida nos termos do artigo 6º da Resolução n. 3.972, de 28 de abril de 2011, do Banco Central do Brasil. Certificando o Banco sacado que não pode fornecer a declaração, poderá o apresentante comprovar o endereço do emitente por outro meio hábil.

§ 3º Devolvido o cheque por outro motivo, a comprovação do endereço poderá ser feita por meio da declaração do apresentante, ou outras provas documentais idôneas.

Art. 205. Na hipótese prevista de apresentação, para protesto, de cheque emitido há mais de 1 (um) ano, o apresentante de título para protesto preencherá formulário de apresentação, a ser arquivado na serventia, em que informará, sob sua responsabilidade, as características essenciais do título e os dados do devedor.

§ 1º O formulário será assinado pelo apresentante ou seu representante legal, se for pessoa jurídica, ou, se não comparecer, pela pessoa que exibir o título ou o documento de dívida para ser protocolizado, devendo constar os nomes completos de ambos, os números de suas cédulas de identidade, de seus endereços e telefones.

§ 2º Para a recepção do título será conferida a cédula de identidade do apresentante, visando à apuração de sua correspondência com os dados lançados no formulário de apresentação.

§ 3º Sendo o título exibido para recepção por pessoa distinta do apresentante ou de seu representante legal, além de conferida sua cédula de identidade será o formulário de apresentação instruído com cópia da cédula de identidade do apresentante, ou de seu representante legal se for pessoa jurídica, a ser arquivada na serventia.

§ 4º Onde houver mais de um tabelião de protesto, o formulário de apresentação será entregue ao serviço de distribuição de títulos.

§ 5º O formulário poderá ser preenchido em duas vias, uma para arquivamento e outra para servir como recibo a ser entregue ao apresentante, e poderá conter outras informações conforme dispuser a Corregedoria do Foro Extrajudicial.

Art. 206. O tabelião recusará o protesto de cheque quando tiver fundada suspeita de que o endereço indicado como sendo do devedor é incorreto.

Parágrafo único. O tabelião de protesto comunicará o fato à autoridade policial quando constatar que o apresentante, agindo de má-fé, declarou endereço incorreto do devedor.

Art. 207. Nas hipóteses em que o recolhimento dos emolumentos diferido para data posterior à da apresentação e protesto, o protesto facultativo será recusado pelo tabelião quando as circunstâncias da apresentação indicarem exercício abusivo de direito. Entre outras, para tal finalidade, o tabelião verificará as seguintes hipóteses:

I - cheques com datas antigas e valores irrisórios, apresentados, isoladamente ou em lote, por terceiros que não sejam seus beneficiários originais ou emitidos sem indicação do favorecido; e

II - indicação de endereço onde o emitente não residir, feita de modo a inviabilizar a intimação pessoal.

§ 1º Para apuração da legitimidade da pretensão, o tabelião poderá exigir, de forma escrita e fundamentada, que o apresentante preste esclarecimentos sobre os motivos que justificam o protesto, assim como apresente provas complementares do endereço do emitente, arquivando na serventia a declaração e os documentos comprobatórios que lhe forem apresentados.

§ 2º As disposições deste artigo são aplicáveis, no que couber, aos demais títulos e documentos de dívida.

Art. 208. As declarações e documentos comprobatórios de endereço poderão ser arquivados em mídia eletrônica ou digital, inclusive com extração de imagem mediante uso de “scanner”, fotografia ou outro meio hábil.

Art. 209. As indicações de duplicatas podem ser transmitidas e recepcionadas por meio magnético ou de gravação eletrônica de dados.

Art. 210. As indicações de Cédulas de Crédito Bancário devem conter declaração do apresentante de posse da única via negociável, inclusive no caso de protesto parcial.

Parágrafo único. No caso de cobrança de parcelas vincendas, devem conter também declaração de que há previsão no título de vencimento antecipado.

SEÇÃO IV – DOS PRAZOS

Art. 211. O protesto será registrado dentro de 3 (três) dias úteis contados da protocolização do título ou documento de dívida.

§ 1º Na contagem do prazo a que se refere o caput exclui-se o dia da protocolização e inclui-se o do vencimento.

§ 2º Considera-se não útil o dia em que não houver expediente bancário para o público ou aquele em que este não obedecer ao horário normal.

Art. 212. O protesto não será lavrado antes de decorrido o expediente ao público de 1 (um) dia útil, contado da intimação.

Art. 213. Quando o tríduo legal para a tirada do protesto for excedido, a circunstância deverá ser mencionada no instrumento, com o motivo do atraso.

SEÇÃO V – DA INTIMAÇÃO

Art. 214. Protocolizado o título ou documento de dívida, o Tabelião de Protesto expedirá a intimação ao devedor, no endereço fornecido pelo apresentante do título ou documento, considerando-se cumprida quando comprovada a sua entrega no mesmo endereço.

§ 1º A remessa da intimação poderá ser feita por portador do próprio tabelião, ou por qualquer outro meio (inclusive meio eletrônico), desde que o recebimento fique assegurado e comprovado através de protocolo, aviso de recepção (AR) ou documento equivalente.

§ 2º A intimação deverá conter nome e endereço do devedor, elementos de identificação do título ou documento de dívida e prazo limite para cumprimento da obrigação no Tabelionato, bem como número do protocolo e valor a ser pago.

§ 3º O tabelião de protesto poderá utilizar meio eletrônico ou aplicativo multiplataforma de mensagens instantâneas e chamadas de voz para enviar as intimações, caso em que a intimação será considerada cumprida quando comprovado o seu recebimento por meio de confirmação de recebimento da plataforma eletrônica ou outro meio eletrônico equivalente.

§ 4º Após 3 (três) dias úteis, contados da remessa da intimação na forma do § 3º, sem que haja a comprovação de recebimento, deverá ser providenciada a intimação nos termos dos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 5º Na hipótese de o aviso de recepção ou documento equivalente não retornar ao tabelionato dentro do prazo de 7 (sete) dias úteis, deverá ser providenciada a intimação por edital, observado o prazo para a lavratura do protesto.

§ 6º Considera-se dia útil para o fim da contagem dos prazos deste artigo aquele em que houver expediente bancário para o público na localidade, conforme definido pelo Conselho Monetário Nacional.

Art. 215. A despesa de condução a ser cobrada pelas intimações procedidas diretamente pelo Tabelionato será correspondente ao efetivo custo despendido, limitado ao ressarcimento das diligências devido aos Oficiais de Justiça do Estado do Piauí.

Art. 216. Nas intimações pelo correio será cobrado o valor da despesa com remessa postal equivalente ao estabelecido no contrato firmado pelo Tabelião de Protesto de Títulos com a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (EBCT) ou, não ultrapassado o preço praticado pela EBCT, com outra pessoa jurídica especializada na prestação desse serviço.

Parágrafo único. Não havendo contrato, o valor corresponderá aos preços praticados pela EBCT.

Art. 217. A intimação será feita por edital se a pessoa indicada para aceitar ou pagar for desconhecida, sua localização incerta ou ignorada, for residente ou domiciliada fora da competência territorial do Tabelionato, ou, ainda, ninguém se dispuser a receber a intimação no endereço fornecido pelo apresentante.

§ 1º O edital será afixado no Tabelionato de Protesto e publicado no sítio eletrônico da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliães de protesto prevista no art. 41-A da Lei nº 9.492/97, sem prejuízo de outras publicações em jornais eletrônicos.

§ 2º Aquele que fornecer endereço incorreto, agindo de má-fé, responderá por perdas e danos, sem prejuízo de outras sanções civis, administrativas ou penais.

Art. 218. O edital será afixado no Tabelionato e publicado eletronicamente, com indicação do endereço deste, podendo ainda, sem prejuízo do atendimento daqueles requisitos, ser disponibilizado no site do Tabelionato.

§ 1º A publicação mencionada no caput deverá ser realizada pelos Tabeliães em jornal eletrônico disponível no sítio eletrônico da CENPROT Nacional.

§ 2º O jornal eletrônico deverá conter ferramenta de busca baseada no CPF ou no CNPJ do devedor, ou do sacado não aceitante, que ficará disponível até a data do registro do protesto e será o meio exclusivo de acesso ao teor do edital.

§ 3º A consulta será sempre gratuita e aberta a todos os usuários até a data do registro do protesto, devendo o tabelião informar, em layout próprio disponibilizado pelo IEPTB-BR, a data limite em que o edital poderá ser consultado pelos usuários.

Art. 219. Antes da expedição do edital para intimação do devedor, o tabelião poderá buscar outros endereços em sua base de dados, nos endereços em que outros tabeliães realizaram a intimação, desde que na mesma base da sua competência territorial, ou nos endereços eletrônicos, a serem compartilhados por meio da CENPROT, bem como nos endereços constantes de bases de natureza jurídica pública e de acesso livre e disponível ao tabelião.

Parágrafo único. A CENPROT deverá compartilhar entre os tabeliães os endereços em que foi possível a realização da intimação de devedores, acompanhado do CNPJ ou CPF do intimado, bem como da data de efetivação.

SEÇÃO VI – DA DESISTÊNCIA, DA SUSTAÇÃO E DOS EFEITOS SUSPENSIVOS DO PROTESTO

Art. 220. Antes da lavratura do protesto, poderá o apresentante retirar o título ou documento de dívida, pagos os emolumentos e demais despesas.

Art. 221. A desistência do protesto poderá ser formalizada por meio eletrônico, com a utilização de certificado digital no âmbito da ICP Brasil ou de outro meio seguro disponibilizado pelo tabelionato ao apresentante, inclusive mediante a utilização de assinatura digital qualificada.

Art. 222. A desistência será formalizada por pedido escrito do apresentante. Nesse caso, o Tabelião devolverá o título no ato de protocolo do requerimento, que será arquivado em pasta própria e ordem cronológica, anotando a devolução no livro protocolo e no sistema CENPROT.

Art. 223. Permanecerão no Tabelionato, à disposição do Juízo respectivo, os títulos ou documentos de dívida cujo protesto for judicialmente sustado.

§ 1º O título ou documento de dívida cujo protesto tiver sido sustado judicialmente só poderá ser pago, protestado ou retirado com autorização judicial.

§ 2º Revogada a ordem de sustação, não há necessidade de se proceder a nova intimação do devedor, sendo a lavratura e o registro do protesto efetivados até o primeiro dia útil subsequente ao do recebimento da revogação, salvo se a materialização do ato depender de consulta a ser formulada ao apresentante, caso em que o mesmo prazo será contado da data da resposta dada.

§ 3º Tornada definitiva a ordem de sustação, o título ou o documento de dívida será encaminhado ao Juízo respectivo, quando não constar determinação expressa a qual das partes o mesmo deverá ser entregue, ou se decorridos 30 (trinta) dias sem que a parte autorizada tenha comparecido no Tabelionato para retirá-lo.

Art. 224. Os mandados judiciais de sustação de protesto devem ser arquivados juntamente com os títulos e documentos de dívida aos quais se referem e um índice dos títulos e documentos de dívida cujos protestos foram sustados será elaborado, pelos nomes dos intimados.

Art. 225. Os mandados, os títulos e os documentos de dívida podem ser inutilizados independentemente de prévia autorização, desde que conservados microfimes ou imagens gravadas por processo eletrônico e decorridos 10 (dez) anos do recebimento da ordem judicial de sustação de protesto sem comunicação sobre a resolução definitiva do processo.

Parágrafo único. Inutilizado o título ou documento de dívida arquivado no Tabelionato, e sobrevindo ordem ulterior de protesto, a lavratura será realizada à vista da reprodução de microfilme ou de imagem gravada por processo eletrônico.

Art. 226. Revogada a ordem judicial de sustação, o protesto só não será tirado até o primeiro dia útil subsequente ao recebimento se sua materialização depender de consulta a ser formulada ao apresentante.

Art. 227. O cumprimento do mandado de sustação do protesto, ou da suspensão dos seus efeitos, e de cancelamento do protesto fica condicionado ao prévio pagamento das custas e dos emolumentos.

Parágrafo único. O cumprimento independerá do prévio pagamento das custas e dos emolumentos quando do mandado constar ordem expressa nesse sentido ou que a parte interessada é beneficiária da assistência judiciária gratuita.

Art. 228. Os mandados de sustação de protesto, se apresentados ao Tabelião depois de protestado o título ou documento de dívida, serão qualificados como ordens judiciais de suspensão dos efeitos do protesto, com pronta comunicação ao Juízo competente.

Parágrafo único. Na hipótese de que trata o caput, desde que não tenha havido a concessão de gratuidade da justiça, e considerando que o Tabelião de Protesto deve comunicar a suspensão dos efeitos do protesto ao Judiciário e às empresas de que trata o art. 29 da Lei nº 9.492/97, através de certidão, o beneficiário do provimento jurisdicional deverá efetuar o pagamento dos emolumentos e demais despesas porventura existentes, referente ao ato representado pela certidão expedida.

SEÇÃO VII – DO PAGAMENTO

Art. 229. O pagamento do título ou do documento de dívida apresentado para protesto será feito diretamente no Tabelionato competente ou por meio de boleto bancário emitido no ato da intimação, no valor igual ao declarado pelo apresentante, acrescido dos emolumentos e demais despesas.

§ 1º Não poderá ser recusado pagamento oferecido dentro do prazo legal, desde que feito no Tabelionato de Protesto competente e no horário de funcionamento dos serviços.

§ 2º No ato do pagamento, o Tabelionato de Protesto dará a respectiva quitação, e o valor devido será colocado à disposição do apresentante no primeiro dia útil subsequente ao do recebimento.

§ 3º Quando for adotado sistema de recebimento do pagamento por meio de cheque, ainda que de emissão de estabelecimento bancário, a quitação dada pelo Tabelionato fica condicionada à efetiva liquidação.

§ 4º Quando do pagamento no Tabelionato ainda subsistirem parcelas vincendas, será dada quitação da parcela paga em apartado, devolvendo-se o original ao apresentante.

Art. 230. Juros, comissão de permanência e outros encargos que devem ser pagos pelo devedor não poderão ser considerados na definição do valor total da dívida apresentada para protesto, salvo nos casos expressamente permitidos por lei.

Art. 231. O valor a ser desembolsado pelo devedor ou interessado poderá ser acrescido de despesas administrativas, tarifas bancárias ou de outros

valores e custos associados às implementações e operacionalizações das modalidades de pagamento oferecidas ao devedor ou interessado.

Art. 232. O devedor ou interessado poderá, a seu critério, fazer o pagamento em dinheiro, em cheque, por meio do Sistema SELTEC (Sistema Eletrônico de Liquidação de Títulos em Cartório mantido pelas instituições financeiras) e mediante boleto de cobrança.

§ 1º O pagamento em dinheiro ou em cheque, se oferecido no Tabelionato competente, não poderá ser recusado, em hipótese alguma, pelo Tabelião, desde que observado o horário de funcionamento dos serviços e o disposto nestas Normas.

§ 2º No ato do pagamento em dinheiro, o Tabelião dará a quitação e devolverá o título ou o documento de dívida ao devedor ou interessado.

§ 3º O cheque deverá ser visado e cruzado ou administrativo, em nome e à ordem do apresentante, e pagável na mesma praça, salvo os emitidos pelas microempresas e empresas de pequeno porte, que, ao comprovar a sua condição, poderão realizar o pagamento por meio de cheque comum.

§ 4º O pagamento por meio de boleto de cobrança deverá observar as normas instituídas pelo Banco Central do Brasil.

§ 5º O Tabelião, provado o pagamento realizado por meio de boleto de cobrança, entregará o título ou documento de dívida ao devedor ou interessado, com a ressalva, no recibo, de que a quitação fica condicionada à confirmação do pagamento pela instituição financeira.

§ 6º Se, embora realizado tempestivamente por meio de boleto de cobrança, o banco não enviar a informação de pagamento no dia imediatamente subsequente, o Tabelião, de ofício, deverá proceder ao cancelamento do protesto lavrado.

Art. 233. A quitação da parcela paga será dada em apartado e o título ou documento de dívida será devolvido ao apresentante, se, realizado o pagamento em quaisquer das modalidades autorizadas, subsistirem parcelas vencidas.

Parágrafo único. Proceder-se-á da mesma forma, dando-se a quitação em apartado, se o documento de dívida contemplar outros direitos passíveis de exercício pelo apresentante.

Art. 234. O Tabelião, no primeiro dia útil subsequente ao do recebimento do pagamento, colocará o dinheiro ou o cheque de liquidação à disposição do credor ou apresentante autorizado a receber, mas somente promoverá a entrega mediante recibo, do qual constará, em sendo o caso, o valor da devolução do depósito das custas, dos emolumentos e das demais despesas, nos casos em que título não se sujeite ao pagamento diferido ou postergado.

Art. 235. Ficam os tabeliães de protesto ou os responsáveis interinos pelo expediente da serventia autorizados a conceder parcelamento de emolumentos e demais acréscimos legais aos interessados, por meio de cartão de

débito ou de crédito, desde que sejam cobrados na primeira parcela os acréscimos legais que estão contemplados no art. 373 do Provimento nº 149 do Conselho Nacional de Justiça.

SEÇÃO VIII – DO REGISTRO DO PROTESTO

Art. 236. Esgotados os prazos de que tratam os artigos 47 e 48 deste Código, sem que tenha ocorrido o pagamento, a retirada ou a sustação do protesto, o Tabelião lavrará e registrará o protesto, sendo o respectivo instrumento entregue ao apresentante.

Art. 237. O protesto será tirado por falta de pagamento, de aceite ou de devolução.

§ 1º O protesto por falta de aceite somente poderá ser efetuado antes do vencimento da obrigação e após o decurso do prazo legal para o aceite ou a devolução.

§ 2º Após o vencimento, o protesto sempre será efetuado por falta de pagamento, vedada a recusa da lavratura e registro do protesto por motivo não previsto na lei cambial.

§ 3º Quando o sacado retiver a letra de câmbio ou a duplicata enviada para aceite e não proceder à devolução dentro do prazo legal, o protesto poderá ser baseado na segunda via da letra de câmbio ou nas indicações da duplicata, que se limitarão a conter os mesmos requisitos lançados pelo sacador ao tempo da emissão da duplicata, vedada a exigência de qualquer formalidade não prevista na Lei que regula a emissão e circulação das duplicatas.

§ 4º Os devedores, assim compreendidos os emitentes de notas promissórias e cheques, os sacados nas letras de câmbio e duplicatas, bem como os indicados pelo apresentante ou credor como responsáveis pelo cumprimento da obrigação, não poderão deixar de figurar no termo de lavratura e registro de protesto.

§ 5º Não se poderá tirar protesto por falta de pagamento de letra de câmbio contra o sacado não aceitante.

Art. 238. O registro do protesto e seu instrumento deverão conter:

- I** - data e número de protocolização;
- II** - nome do apresentante e endereço;
- III** - reprodução ou transcrição do documento ou das indicações feitas pelo apresentante e declarações nele inseridas;
- IV** - certidão das intimações feitas e das respostas eventualmente oferecidas;
- V** - indicação dos intervenientes voluntários e das firmas por eles honradas;
- VI** - a aquiescência do portador ao aceite por honra;
- VII** - nome, número do documento de identificação do devedor e endereço;

VIII - data e assinatura do Tabelião de Protesto, de seus substitutos ou de escrevente autorizado;

IX - selo digital;

X - referência à faixa da tabela de emolumentos.

Parágrafo único. Quando o Tabelião de Protesto conservar em seus arquivos gravação eletrônica da imagem, cópia reprográfica ou micrográfica do título ou documento de dívida, dispensa-se, no registro e no instrumento, a sua transcrição literal, bem como das demais declarações nele inseridas.

Art. 239. Os termos dos protestos lavrados, inclusive para fins especiais, por falta de pagamento, de aceite ou de devolução serão registrados em um único livro e conterão as anotações do tipo e do motivo do protesto, além dos requisitos previstos no artigo anterior.

Parágrafo único. Somente poderão ser protestados, para fins falimentares, os títulos ou documentos de dívida de responsabilidade das pessoas sujeitas às consequências da legislação falimentar.

Art. 240. O deferimento do processamento de recuperação judicial do empresário ou da sociedade empresária não impede o protesto.

Art. 241. Os devedores, assim compreendidos os emitentes de notas promissórias e cheques, os sacados nas letras de câmbio e duplicatas, bem como os indicados pelo apresentante ou credor como responsáveis pelo cumprimento da obrigação, não poderão deixar de figurar no termo de protesto.

Art. 242. Não se define como devedor e obrigado pelo título, o correntista que tenha seu nome grafado em cheques devolvidos por motivo de furto, roubo, extravio ou fraude, cujos documentos não poderão ser protestados.

Art. 243. O protesto para fins falimentares está sujeito às mesmas regras do protesto comum, com as seguintes alterações:

I - a competência territorial é a do Tabelionato do local do principal estabelecimento do devedor, ainda que outra seja a praça de pagamento;

II - o protesto especial depende de comprovação do prévio cancelamento de eventual protesto comum lavrado anteriormente do mesmo título ou documento de dívida;

III - o termo de protesto especial deve indicar o nome completo de quem recebeu a intimação,

Art. 244. Não se lavrará segundo protesto do mesmo título ou documento de dívida, salvo:

a) se o primeiro protesto for cancelado, a requerimento do credor, em razão de erro no preenchimento de dados fornecidos para o protesto lavrado;

b) se, lavrado protesto comum, o apresentante desejar o especial para fins de falência;

- c) se necessário para comprovar a inadimplência e o descumprimento de prestações que não estavam vencidas quando do primeiro protesto;
- d) na hipótese de desconsideração de personalidade jurídica.

CAPÍTULO III – DOS LIVROS E ARQUIVOS

SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 245. Além dos livros obrigatórios e comuns a todos os serviços, o de protesto de letras e títulos deverá dispor dos seguintes livros:

- I - Livro Protocolo dos títulos e documentos de dívida apresentados;
- II - Livro de Protestos, que será único, com índice.

Art. 246. O prazo de arquivamento é de 3 (três) anos para livros de protocolo e de 10 (dez) anos para os livros de registros de protesto e respectivos títulos.

Art. 247. O livro de Protocolo poderá ser escriturado mediante processo manual, mecânico, eletrônico ou informatizado, em folhas soltas e com colunas destinadas às seguintes anotações: número de ordem, natureza do título ou documento de dívida, valor, apresentante, devedor e ocorrências.

Parágrafo único. A escrituração será diária, constando do termo de encerramento o número de documentos apresentados no dia, sendo a data da protocolização a mesma do termo diário do encerramento.

Art. 248. Os livros de Registros de Protesto serão abertos e encerrados pelo Tabelião de Protestos ou seus substitutos, ou ainda por escrevente autorizado, com suas folhas numeradas e rubricadas.

Art. 249. Os índices serão de localização dos protestos registrados e conterão os nomes dos devedores, vedada a exclusão ou omissão de nomes e de protestos, ainda que em caráter provisório ou parcial, não decorrente do cancelamento definitivo do protesto.

§ 1º Os índices conterão referência ao livro e à folha, ao microfilme ou ao arquivo eletrônico onde estiver registrado o protesto, ou ao número do registro, e aos cancelamentos de protestos efetuados.

§ 2º Os índices poderão ser elaborados pelo sistema de fichas, microfichas ou banco eletrônico de dados.

Art. 250. A escrituração dos livros deve ficar a cargo do Tabelião, de seu substituto legal ou de escrevente autorizado nos termos da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.

Art. 251. Os livros e arquivos serão conservados pelo Tabelião, seguindo-se a tabela de temporalidade prevista no Provimento 149, do Conselho Nacional de Justiça

SEÇÃO II – DOS LIVROS

Art. 252. O Livro Protocolo pode ser escriturado mediante processo manual, mecânico, eletrônico ou informatizado, em folhas soltas e com colunas destinadas às seguintes anotações:

- I - número de ordem;
- II - natureza do título ou documento de dívida;
- III - valor;
- IV - nome do apresentante;
- V - nome dos devedores;
- VI - espécie de protesto; e
- VII - ocorrências.

Art. 253. A escrituração deste livro deve ser diária, lavrando-se no final de cada expediente o termo de encerramento, que indicará o número de títulos e outros documentos de dívida apresentados no dia, cumprindo que a data da protocolização coincida com a do termo de encerramento.

Art. 254. O Livro Protocolo pode ser escriturado por meio eletrônico, com a utilização de assinatura eletrônica no âmbito da ICP-Brasil, sem necessidade de impressão no suporte papel.

Art. 255. O Livro de Protesto será aberto e encerrado pelo Tabelião, por seu substituto legal ou por escrevente autorizado, com suas folhas numeradas e, quando não adotado o sistema de escrituração em meio eletrônico, rubricadas.

Art. 256. Na escrituração em meio eletrônico será mantido o sistema de numeração contínua de livros e folhas ou de arquivo eletrônico.

§ 1º Com a escrituração em meio eletrônico, é obrigação do Tabelião manter arquivadas cópias de segurança atualizadas (backup), com redundância, fora da serventia extrajudicial, em local seguro, a ser informado ao Juiz Corregedor Permanente, e de preferência em data center.

§ 2º Os sistemas de escrituração em meio eletrônico devem conter mecanismos de identificação de usuários, com registro dos atos praticados, e de preservação da integridade dos dados escriturados.

§ 3º O instrumento de protesto poderá ser expedido por meio eletrônico, com a utilização de certificado digital no âmbito da ICP-Brasil.

Art. 257. Os assentamentos dos protestos de títulos e outros documentos de dívida serão feitos no Livro de Protesto, que será único, e no qual serão lavrados os registros dos protestos especiais para fins falimentares e por falta de pagamento, de aceite, de data de aceite ou de devolução.

SEÇÃO III – DOS ARQUIVOS

Art. 258. O Tabelião de Protestos arquivará ainda:

- I** - intimações;
- II** - editais;
- III** - documentos apresentados para a averbação no registro de protestos e ordens de cancelamentos;
- IV** - mandados e ofícios judiciais;
- V** - solicitações de retirada de documentos pelo apresentante;
- VI** - comprovantes de entrega de pagamentos aos credores; e
- VII** - comprovantes de devolução de documentos de dívida irregulares;

§ 1º Os arquivos deverão ser conservados, pelo menos, durante os seguintes prazos:

- I** - 1 (um) ano, para as intimações e editais correspondentes a documentos protestados e ordens de cancelamento;
- II** - 6 (seis) meses, para as intimações e editais correspondentes a documentos pagos ou retirados além do tríduo legal;
- III** - 30 (trinta) dias, para os comprovantes de entrega de pagamento aos credores, para as solicitações de retirada dos apresentantes e para os comprovantes de devolução, por irregularidade, aos mesmos, dos títulos e documentos de dívidas.

§ 2º Para os livros e documentos microfilmados ou gravados por processo eletrônico de imagens não subsiste a obrigatoriedade de sua conservação.

§ 3º Os mandados judiciais de sustação de protesto deverão ser conservados, juntamente com os respectivos documentos, até solução definitiva por parte do Juízo.

CAPÍTULO IV – DAS AVERBAÇÕES

SEÇÃO I – DAS RETIFICAÇÕES

Art. 259. A averbação de retificação de erros materiais pelo serviço poderá ser efetuada de ofício ou a requerimento do interessado, sob responsabilidade do Tabelião de Protesto de Títulos.

§ 1º Para a averbação da retificação será indispensável a apresentação do instrumento eventualmente expedido e de documentos que comprovem o erro.

§ 2º Não são devidos emolumentos pela averbação prevista neste artigo.

§ 3º As retificações realizadas de ofício devem fundar-se necessariamente em assentamentos da própria serventia extrajudicial ou em documentos regularmente arquivados, a serem mencionados na averbação retificatória.

SEÇÃO II – DO CANCELAMENTO

Art. 260. O cancelamento do registro do protesto será solicitado diretamente no Tabelionato de Protesto de Títulos, por qualquer interessado, mediante apresentação do documento protestado, cuja cópia ficará arquivada.

§ 1º Na impossibilidade de apresentação do original do título ou documento de dívida protestado, será exigida a declaração de anuência, com identificação e firma reconhecida, daquele que figurou no registro de protesto como credor, originário ou por endosso translativo.

§ 2º Na hipótese de protesto em que tenha figurado apresentante por endosso-mandato, será suficiente a declaração de anuência passada pelo credor endossante.

§ 3º O cancelamento do registro do protesto, se fundado em outro motivo que não no pagamento do título ou documento de dívida, será efetivado por determinação judicial, pagos os emolumentos devidos ao Tabelião.

§ 4º Quando a extinção da obrigação decorrer de processo judicial, o cancelamento do registro do protesto poderá ser solicitado com a apresentação da certidão expedida pelo Juízo processante, com menção do trânsito em julgado, que substituirá o título ou o documento de dívida protestado.

§ 5º O cancelamento do registro do protesto será feito pelo Tabelião titular, por seus substitutos ou por escrevente autorizado.

§ 6º Quando o protesto lavrado for registrado sob forma de microfilme ou gravação eletrônica, o termo do cancelamento será lançado em documento apartado, que será arquivado juntamente com os documentos que instruíram o pedido, e anotado no índice respectivo.

Art. 261. É admitido o pedido de cancelamento do protesto pela internet, mediante anuência do credor ou apresentante do título assinada eletronicamente.

Art. 262. O cancelamento do protesto pode ser requerido diretamente ao tabelião mediante apresentação, pelo interessado, dos documentos que comprovem a extinção da obrigação.

Art. 263. A declaração eletrônica de anuência para fins de cancelamento de protesto, recebida de modo eletrônico, poderá ser comunicada ao interessado por meio dos Correios, das empresas especializadas, do portador do próprio tabelião ou de correspondência eletrônica, pela internet ou por qualquer outro aplicativo de mensagem, ficando autorizado o encaminhamento de boleto bancário, outro meio de pagamento ou instruções para pagamento dos emolumentos e das despesas relativas ao cancelamento do protesto.

Parágrafo único. Fica autorizada a utilização de assinatura eletrônica avançada ou qualificada, na forma da Lei nº 14.063/2020.

Art. 264. Não há necessidade da verificação dos poderes de quem tenha subscrito a carta de anuência, em termos de qualificação, visando ao cancelamento de protesto, exceto se vislumbrada má-fé pelo Tabelião.

Art. 265. O cancelamento do protesto fundado em outro motivo que não o pagamento do título ou documento de dívida, será efetivado, se ausente anuência do apresentante ou credor, por determinação judicial, que pode ser concedida, inclusive, em âmbito administrativo, sendo devido o pagamento dos emolumentos.

Art. 266. Cancelado o protesto, não mais constarão das certidões expedidas o protesto ou seu cancelamento, salvo requerimento escrito do devedor ou requisição judicial.

Parágrafo único. Com o cancelamento do protesto, o ato não deverá mais constar nas bases de dados dos órgãos de proteção ao crédito.

CAPÍTULO V – DAS INFORMAÇÕES E CERTIDÕES

SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 267. O Tabelião de Protesto expedirá as certidões solicitadas dentro de 05 (cinco) dias úteis, no máximo, que abrangerão o período mínimo dos cinco anos anteriores, contados da data do pedido, salvo quando se referir a protesto específico.

§ 1º As certidões expedidas pelos serviços de protesto de títulos, inclusive as relativas à prévia distribuição, deverão obrigatoriamente indicar, além do nome do devedor, seu número no Registro Geral (RG), constante da Cédula de Identidade, ou seu número no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), se pessoa física, e o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), se pessoa jurídica, cabendo ao apresentante do título para protesto fornecer esses dados, sob pena de recusa.

§ 2º Das certidões não constarão os registros cujos cancelamentos tiverem sido averbados, salvo por requerimento escrito do próprio devedor ou por ordem judicial.

Art. 268. Sempre que a homonímia puder ser verificada simplesmente pelo confronto do número de documento de identificação, o Tabelião de Protesto dará certidão negativa.

Art. 269. Os cartórios fornecerão às entidades representativas da indústria e do comércio ou àquelas vinculadas à proteção do crédito, quando solicitada, certidão diária, em forma de relação, dos protestos tirados e dos cancelamentos efetuados, com a nota de se cuidar de informação reservada, da qual não se poderá dar publicidade pela imprensa, nem mesmo parcialmente.

§ 1º O fornecimento da certidão será suspenso caso se desatenda ao disposto no caput ou se forneçam informações de protestos cancelados.

§ 2º Dos cadastros ou bancos de dados das entidades referidas no caput somente serão prestadas informações restritivas de crédito oriundas de títulos ou documentos de dívidas regularmente protestados cujos registros não foram cancelados.

Art. 270. As certidões, informações e relações serão elaboradas pelo nome dos devedores, devidamente identificados, e abrangerão os protestos lavrados e registrados por falta de pagamento, de aceite ou de devolução, vedada a exclusão ou omissão de nomes e de protestos, ainda que provisória ou parcial.

Art. 271. Poderão ser fornecidas certidões de protestos, não cancelados, a quaisquer interessados, desde que requeridas por escrito.

SEÇÃO II – DAS INFORMAÇÕES

Art. 272. Os tabeliães de protesto podem prestar, a qualquer pessoa que requeira, informações e fornecer cópias de documentos arquivados relativas a protestos não cancelados.

Art. 273. Os pedidos de informações simples ou complementares, de certidões e de cópias podem ser realizados pela internet, bem como atendidos e expedidos pelos tabelionatos por meio eletrônico, mediante assinatura eletrônica.

Parágrafo único. É facultada ao oficial a elaboração de formulário-padrão para auxiliar os interessados.

SEÇÃO III – DAS CERTIDÕES

Art. 274. Das certidões não constarão os protestos cancelados, salvo por requerimento escrito do próprio devedor ou por ordem judicial.

Art. 275. As certidões individuais serão fornecidas pelo tabelião de protesto de títulos, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, mediante pedido escrito ou verbal de qualquer pessoa interessada, abrangendo período mínimo dos 05 (cinco) anos anteriores ao pedido, salvo quando solicitado período maior ou referente a protesto específico.

Art. 276. Decorridos 30 (trinta) dias, contados da expedição, os tabeliães de protesto ficam autorizados a inutilizar as certidões caso o interessado não compareça para retirá-las no tabelionato ou, onde houver, no serviço de distribuição, circunstância que deverá ser informada ao interessado no ato do pedido.

Art. 277. Em cada município onde existir mais de uma Serventia de Protesto, caberá ao Serviço de Distribuição de Títulos e Outros Documentos de Dívida

para Protesto (SDT) da localidade a emissão de certidão de distribuição do título ou documento de dívida para protesto, indicando para qual o cartório foi encaminhado o referido título.

CAPÍTULO VI – DOS SERVIÇOS ELETRÔNICOS DOS TABELIÃES DE PROTESTO - CENPROT

Art. 278. Os tabeliães de protesto de títulos do Estado do Piauí, deverão, obrigatoriamente, integrar e acessar a Central Nacional de Serviços Eletrônicos dos Tabeliães de Protesto (CENPROT), para prestação de serviços eletrônicos.

Parágrafo único. É obrigatória a adesão de todos os tabeliães de protesto do Estado do Piauí ou responsáveis interinos pelo expediente à CENPROT de que trata o caput deste artigo, à qual ficarão vinculados, sob pena de responsabilização disciplinar nos termos do inciso I do caput do art. 31 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994.

Art. 279. A CENPROT será operada, mantida e administrada conforme deliberação da assembleia geral dos tabeliães de protesto de títulos, podendo ser delegada à entidade nacional representativa da categoria.

§ 1º Poderá ser instituída CENPROT seccional na forma e locais definidos pela assembleia geral dos tabeliães de protesto de títulos.

§ 2º A CENPROT e a seccional instalada se subordinam às normas, à auditoria e à fiscalização da Corregedoria Nacional de Justiça e da Corregedoria do Foro Extrajudicial.

Art. 280. A CENPROT deve disponibilizar, por meio da rede mundial de computadores (internet) pelo menos, os seguintes serviços:

I - acesso a informações sobre quaisquer protestos válidos lavrados pelos tabeliães de protesto de títulos dos estados ou do Distrito Federal;

II - consulta gratuita às informações indicativas da existência ou inexistência de protesto, respectivos tabelionatos e valor;

III - fornecimento de informação complementar acerca da existência de protesto e sobre dados ou elementos do registro, quando o interessado dispensar a certidão;

IV - fornecimento de instrumentos de protesto em meio eletrônico;

V - recepção de declaração eletrônica de anuência para fins de cancelamento de protesto;

VI - recepção de requerimento eletrônico de cancelamento de protesto;

VII - recepção de títulos e documentos de dívida, em meio eletrônico, para fins de protesto, encaminhados por órgãos do Poder Judiciário, das procuradorias, dos advogados e dos apresentantes cadastrados; e

VIII - recepção de pedidos de certidão de protesto e de cancelamento e disponibilização da certidão eletrônica expedida pelas serventias do Estado ou do Distrito Federal em atendimento a tais solicitações.

Parágrafo único. Na informação complementar requerida pelo interessado, acerca da existência de protesto, poderão constar os seguintes dados:

- I** - nome do devedor, e quando constar do registro, endereço completo, endereço eletrônico e telefone;
- II** - se pessoa física, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) – se pessoa jurídica, número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- III** - tipo, número e folha do livro de protesto, ou número do registro sequencial do protesto;
- IV** - tipo de ocorrência e respectiva data;
- V** - nome do apresentante do título ou documento de dívida, nome do endossatário (cedente), e tipo do endosso;
- VI** - nome, número do CPF ou CNPJ do credor (sacador), e quando constar do registro, endereço completo, endereço eletrônico e telefone; e
- VII** - data e número do protocolo, espécie, número do título ou documento de dívida, data de emissão, data de vencimento, valor original, valor protestado, valor das intimações e, quando houver, valor do edital, com indicação de motivo.

Art. 281. As informações enviadas pelos tabeliães de protesto de títulos à CENPROT, na forma e no prazo estabelecido pela Central, não geram o pagamento aos tabelionatos de protesto de emolumentos ou de quaisquer outras despesas decorrentes do envio.

Parágrafo único. Será de responsabilidade exclusiva do tabelião de protesto de títulos as consequências pela eventual omissão de informação que deveria ter sido enviada à CENPROT.

Art. 282. Os tabeliães de protesto, ainda que representados por sua entidade escolhida, poderão realizar auditoria, com monitoramento automático do descumprimento de prazos, horários e procedimentos incumbidos aos tabeliães de protesto, atividade denominada “Autogestão on-line” com a geração de relatórios a serem encaminhados ao juízo competente e, quando for o caso, à Corregedoria Nacional de Justiça e à Corregedoria do Foro Extrajudicial.

Parágrafo único. A atuação prevista no caput será preventiva, com o propósito de autogestão da atividade, notificando os tabeliães que incorram em excesso de prazo ou não observância de procedimentos legais e normativos, antes do envio de relatórios aos órgãos correccionais.

Art. 283. A Corregedoria do Foro Extrajudicial fiscalizará a efetiva vinculação dos tabeliães de protesto à CENPROT, observados os limites, a temporalidade

e o escopo do uso da central, bem como a extensão da responsabilidade dos tabeliães de protesto.

Art. 284. A prestação de serviços a terceiros com a utilização de dados existentes na CENPROT se dará mediante convênio/termo de adesão que deverá conter cláusulas de responsabilidade recíprocas, contendo forma, prazo e taxas administrativas livremente ajustadas entre as partes.

CAPÍTULO VII – DA SOLUÇÃO NEGOCIAL PRÉVIA

Art. 285. Fica permitida ao tabelião de protesto, por meio da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliães de protesto, a recepção do título ou documento de dívida com a recomendação do apresentante ou credor, caso este assim opte e requeira expressamente, de proposta de solução negociada prévia ao protesto, nos termos estabelecidos pela Lei nº 14.711/2023, observado o seguinte:

I - o prazo de resposta do devedor para a proposta de solução negociada será de até 30 (trinta) dias, segundo o que vier a ser fixado pelo apresentante, facultada a estipulação do valor ou percentual de desconto da dívida, bem como das demais condições de pagamento, se for o caso;

II - o tabelião de protesto ou o responsável interino pelo tabelionato expedirá comunicação com o teor da proposta ao devedor por carta simples, por correio eletrônico, por aplicativo de mensagem instantânea ou por qualquer outro meio idôneo;

III - a remessa será convertida em indicação para protesto pelo valor original da dívida na hipótese de negociação frustrada e se não houver a desistência do apresentante ou credor.

§ 1º A data de apresentação da proposta de solução negociada de que trata o caput deste artigo é considerada para todos os fins e efeitos de direito, inclusive para direito de regresso, interrupção da prescrição, execução, falência e cobrança de emolumentos, desde que frustrada a negociação prévia e esta seja convertida em protesto.

§ 2º Em caso de concessão de desconto ao devedor, o cálculo dos emolumentos do tabelião, dos acréscimos legais e das verbas destinadas aos entes públicos e entidades a título de custas e contribuições e ao custeio dos atos gratuitos do registro civil das pessoas naturais deverá ser feito com base no valor efetivamente pago.

§ 3º Quando forem exitosas as medidas de incentivo à solução negociada prévia, será exigido do devedor ou interessado no pagamento, no momento de quitação da dívida, o pagamento dos emolumentos, dos acréscimos legais e das demais despesas, com base na tabela do protesto vigente na data de apresentação do título ou documento de dívida, bem como do preço devido à central nacional de serviços eletrônicos compartilhados pelos serviços prestados.

§ 4º Para aquelas medidas de incentivo à solução negocial prévia apresentadas entre 31 (trinta e um) e 120 (cento e vinte) dias, contados do vencimento do título ou documento de dívida, será exigido do apresentante ou credor o pagamento antecipado do preço devido à central nacional de serviços eletrônicos compartilhados pelos serviços prestados.

§ 5º Para aquelas medidas de incentivo à solução negocial prévia apresentadas após 120 (cento e vinte) dias, contados do vencimento do título ou documento de dívida, será exigido do apresentante ou credor o depósito prévio dos emolumentos, dos acréscimos legais e das demais despesas, observado o disposto no § 3º deste artigo.

§ 6º A proposta de solução negocial prévia não exitosa e a sua conversão em protesto serão consideradas ato único, para fins de cobrança de emolumentos, observado o disposto no § 3º e no inciso III do caput deste artigo.

Art. 286. Para efeito deste Capítulo, considera-se:

I - medidas de solução negocial prévia ao protesto: as medidas de incentivo à solução negocial de dívidas vencidas ainda não protestadas;

II - medidas de solução negocial posterior ao protesto: as medidas de incentivo à renegociação de dívidas protestadas e ainda não canceladas.

Parágrafo único. Aplicam-se à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios, bem como às suas respectivas autarquias e fundações; as medidas de incentivo à solução negocial prévia de dívidas já vencidas e ainda não protestadas; bem como de renegociação de dívidas protestadas e ainda não canceladas, na forma deste Capítulo.

Art. 287. O requerimento de medidas de solução negocial prévia ou posterior ao protesto será apreciado pelo tabelião territorialmente competente para o ato, no prazo de 1 (um) dia útil.

§ 1º Caso não sejam preenchidos quaisquer dos requisitos estabelecidos neste Capítulo, o requerente será comunicado por meio do endereço eletrônico informado no pedido, para sanar o vício no prazo de 3 (três) dias úteis.

§ 2º Persistindo o descumprimento de quaisquer dos requisitos, o requerimento será indeferido e arquivado.

Art. 288. São requisitos mínimos para se requerer medidas de solução negocial prévia ou posterior ao protesto:

I - qualificação do requerente, em especial, o nome ou denominação social, endereço completo, endereço eletrônico e telefone para envio de mensagem eletrônica (como e-mail, SMS, aplicativos de mensagens), o número do cadastro de pessoas físicas (CPF) ou do cadastro nacional de pessoa jurídica (CNPJ) na Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, conforme o caso;

II - dados suficientes que permitam a identificação e a localização da outra parte, para convite eletrônico;

III - a proposta de solução negocial prévia ou de renegociação, com o prazo de vigência da autorização concedida ao tabelionato de protesto para a adoção das medidas pertinentes de solução negocial prévia e de renegociação de dívidas protestadas;

IV - dados de conta bancária para eventual depósito, em favor do credor, do valor recuperado;

V - o prazo a ser concedido ao devedor para o direito de resposta a contar da data de sua intimação, observado o limite do inciso I, do art. 123 deste Código de Normas, no caso de medidas de solução negocial prévia ao protesto;

VI - outras informações relevantes, a critério do requerente ou da CENPROT.

§ 2º O valor recebido do devedor será creditado na conta bancária indicada pelo credor ou colocado à sua disposição, pelo tabelionato de protesto territorialmente competente para o ato, ou pela CENPROT, no primeiro dia útil subsequente ao do seu recebimento.

§ 3º É dever do credor atualizar os dados cadastrais fornecidos, especialmente os bancários.

§ 4º No caso de renegociação de dívida protestada, se ajustado parcelamento do valor da dívida, o registro de protesto poderá ser cancelado após o pagamento da primeira parcela, salvo se houver estipulação em contrário no termo de renegociação da dívida protestada e ainda não cancelada.

Art. 289. Os tabeliães de protesto, por intermédio do Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil - IEPTB, deverão desenvolver ferramentas e sistemas que promovam campanhas educativas, meios e alternativas voltados à redução dos índices de inadimplência e à regularização extrajudicial de dívidas e restrições cadastrais, como princípio de maior cidadania financeira, utilizando a solução negocial prévia ao protesto e a renegociação das dívidas protestadas e ainda não canceladas.

Art. 290. Os tabeliães de protesto manterão serviços e ferramentas que garantam a qualquer pessoa física ou jurídica o acesso à CENPROT, para a consulta dos registros de adimplemento ou inadimplemento de títulos ou documentos de dívida, sem valor jurídico de uma certidão, visando assegurar a acessibilidade a produtos e serviços que incentivem a solução negocial de dívidas e a obtenção de crédito.

Parágrafo único. Diante da presunção legal de veracidade e publicidade inerente aos registros dos tabelionatos de protesto, a reprodução objetiva, fiel e atualizada desses dados na base da CENPROT ou de órgão de proteção ao crédito, independe de nova intimação do devedor.

Art. 291. É vedado aos tabeliães de protestos condicionar a prestação do serviço de que trata este Capítulo à contratação, pelas partes, dos serviços

de conciliação ou de mediação, a ser realizado no âmbito dos serviços notariais e de registro, de qualquer especialidade.

Art. 292. O tabelião de protesto deverá informar à CENPROT:

- I** - as propostas apresentadas para soluções negociais referentes a dívidas não protestadas;
- II** - as propostas apresentadas para soluções negociais referentes a dívidas protestadas;
- III** - as negociações exitosas previamente ao protesto;
- IV** - as negociações frustradas previamente ao protesto;
- V** - as apresentações para protesto em sentido estrito em sequência à frustração da tentativa de solução negocial;
- VI** - as renegociações exitosas de dívidas protestadas; e
- VII** - os andamentos diários de todas as propostas com soluções negociais ainda em curso.

Parágrafo único. A obrigação a que refere o caput deste artigo poderá ser cumprida por meio da seccional do Estado do Piauí do Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil - IEPTB, a qual também deverá informar à CENPROT Nacional acerca dos atos praticados no âmbito da central estadual.

Art. 293. Nos termos do caput do art. 123 deste Código de Normas, a CENPROT deverá ser a plataforma eletrônica designada para a intermediação, negociação e formalização de acordos entre credores e devedores, bem como para a integração com os tabelionatos de protesto territorialmente competentes, via API (Interface de Programação de Aplicações) disponibilizada pela plataforma, assegurando a autenticidade, integridade e legalidade dos atos praticados.

Parágrafo único. Os responsáveis pelos tabelionatos de protesto territorialmente competentes para o ato deverão lançar, independentemente de autorização dos credores, os títulos e outros documentos de dívida recepcionados pela CENPROT e que envolvam propostas de solução negocial prévia em sistema de computação da serventia, a fim de permitir o pleno controle dos prazos e ocorrências, observando as regras de escrituração para os livros e arquivos previstas neste Código, relativamente ao Tabelionato de Protesto de Letras e Títulos, assim como as regras de especialidade objetiva e subjetiva inerentes às intimações.

Art. 294. As ocorrências a serem lançadas no sistema de computação próprio da CENPROT e do tabelionato de protesto, relativas aos títulos e documentos de dívida apresentados com pedidos de adoção de medidas de solução negocial prévia ao protesto são:

- I** - devolvido por irregularidade pelo tabelionato competente;
- II** - pago pelo devedor;

III - retirado pelo apresentante ou credor; e

IV - convertido em apontamento a protesto.

§ 1º As hipóteses dos incisos I e III não impedem uma nova apresentação.

§ 2º Ocorrendo a hipótese do inciso II, o tabelião procederá como se se tratasse de um pagamento de dívida no curso do procedimento de protesto, nos termos da disciplina fixada neste Código de Normas.

§ 3º Ocorrendo a hipótese do inciso IV deste artigo, deverá ser indicado o número e a data do protocolo do respectivo pedido de protesto em sentido estrito.

Art. 295. Na hipótese do inciso III, do caput, do art. 123, deste Código de Normas:

I - o registro do protesto e seu instrumento deverão conter também a data de apresentação da proposta de solução negocial frustrada;

II - o registro do protesto será feito logo após escoado o prazo de resposta, sem necessidade nova intimação, desde que:

a) a) da anterior intimação (referente à proposta de medida negocial), tenha constado expressamente essa advertência;

b) b) o prazo para resposta concedido ao devedor tenha sido de, no mínimo, a três dias úteis da intimação.

Art. 296. Findo o prazo de resposta do devedor para a proposta de solução negocial, que será de até 30 (trinta) dias, e não havendo pagamento nem desistência do apresentante ou credor, o tabelião territorialmente competente para o ato deverá converter a proposta em pedido de protesto pelo valor original da dívida, nos termos do inciso III, do Caput, do art. 123, deste Código de Normas.

CAPÍTULO VIII – DAS MEDIDAS DE INCENTIVO À QUITAÇÃO E À RENEGOCIAÇÃO

SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 297. Após a lavratura do protesto, faculta-se ao credor, ao devedor e ao tabelião ou ao responsável interino territorialmente competente pelo ato, por intermédio da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliões de protesto, a qualquer tempo, propor medidas de incentivo à renegociação de dívidas protestadas e ainda não canceladas, podendo também ser concedido abatimento de emolumentos e demais acréscimos legais.

§ 1º Faculta-se ao credor, ainda, autorizar o tabelião ou o responsável interino pelo expediente a receber o valor da dívida já protestada, bem como indicar eventual critério de atualização desse valor, concessão de desconto

ou parcelamento do débito, e ao devedor oferecer contrapropostas, por meio da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados.

§ 2º Em caso de liquidação da dívida por meio do uso das medidas de que trata o caput deste artigo, o devedor ou interessado no pagamento deverá arcar com o pagamento dos emolumentos devidos pelo registro do protesto e seu cancelamento, dos acréscimos legais e das demais despesas, com base na tabela do protesto vigente no momento da quitação do débito, bem como do preço devido à central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliões de protesto pelos serviços prestados.

§ 3º A prática de todos os atos necessários às medidas de incentivo à renegociação de dívidas protestadas é exclusiva e inerente à delegação dos tabeliões de protesto, diretamente ou por intermédio de sua central nacional de serviços eletrônicos compartilhados, vedada qualquer exigência que não esteja prevista nesta Lei.

§ 4º Nos casos em que o credor, o devedor ou interessado no pagamento optarem por propor medidas de incentivo à renegociação de dívidas protestadas e ainda não canceladas por intermédio dos tabeliões de protesto e da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados, o pagamento de que trata o § 2º deste artigo apenas será devido caso seja exitosa a renegociação, no momento da liquidação da dívida.

SEÇÃO II – DAS NORMAS APLICÁVEIS

Art. 298. As medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas protestadas nos tabelionatos de protesto serão medidas prévias e facultativas aos procedimentos de conciliação e mediação e deverão observar os requisitos previstos nesta Seção.

Art. 299. A Corregedoria do Foro Extrajudicial manterá em seu site listagem pública dos tabelionatos de protesto autorizados a realizar as medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas protestadas e os procedimentos de conciliação e mediação, indicando os nomes dos conciliadores e mediadores, de livre escolha das partes.

§ 1º O processo de autorização dos tabelionatos de protesto deverá ser submetido ao Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos (NUPEMEC) do Tribunal de Justiça do Piauí e à Corregedoria do Foro Extrajudicial.

§ 2º O processo de autorização mencionado no parágrafo anterior deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I** - plano de trabalho, indicando a estrutura existente para a prestação de serviço de conciliação e mediação;
- II** - proposta de fluxograma do procedimento para a quitação ou a renegociação de dívidas protestadas; e

III - cópia dos certificados de capacitação dos conciliadores e mediadores, nos termos da Resolução CNJ n. 125/2010.

Art. 300. As medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas protestadas nos tabelionatos de protesto serão consideradas fase antecedente à possível instauração de procedimento de conciliação ou de mediação.

Parágrafo único. As mencionadas medidas serão adotadas pelos delegatários ou por seus escreventes autorizados, e as sessões de conciliação e de mediação deverão observar as regras dispostas no Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça e neste Código de Normas para os serviços notariais e de registro.

Art. 301. O procedimento de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas protestadas terá início mediante requerimento do credor ou do devedor, pessoalmente no tabelionato onde foi lavrado o protesto; por meio eletrônico; ou por intermédio da central eletrônica mantida pelas entidades representativas de classe.

Parágrafo único. O procedimento não poderá ser adotado se o protesto tiver sido sustado ou cancelado.

Art. 302. São requisitos mínimos para requerer medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas protestadas e procedimentos de conciliação e de mediação:

I - qualificação do requerente, em especial, o nome ou a denominação social, o endereço, o telefone e o e-mail de contato, o número da carteira de identidade e do cadastro de pessoas físicas (CPF) ou do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) na Secretaria da Receita Federal, conforme o caso;

II - dados suficientes da outra parte para que seja possível sua identificação e convite;

III - a indicação de meio idôneo de notificação da outra parte;

IV - a proposta de renegociação; e

V - outras informações relevantes, a critério do requerente.

Art. 303. Após o recebimento e protocolo do requerimento, se, em exame formal, for considerado não preenchido algum dos requisitos previstos no artigo anterior, o requerente será notificado, preferencialmente por meio eletrônico, para sanar o vício no prazo de 10 (dez) dias.

§ 1º Se persistir o não cumprimento de qualquer dos requisitos, o pedido será rejeitado.

§ 2º A inércia do requerente acarretará o arquivamento do pedido por ausência de interesse.

Art. 304. No requerimento de medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas protestadas, o credor poderá conceder autorização ao tabelião de protesto para:

I - expedir aviso ao devedor sobre a existência do protesto e a possibilidade de quitação da dívida diretamente no tabelionato, indicando o valor atualizado do débito, as eventuais condições especiais de pagamento e o prazo estipulado;

II - receber o valor do título ou documento de dívida protestado, atualizado monetariamente e acrescido de encargos moratórios, emolumentos, despesas do protesto e encargos administrativos;

III - receber o pagamento, mediante condições especiais, como abatimento parcial do valor ou parcelamento, observando-se as instruções contidas no ato de autorização do credor; e

IV - dar quitação ao devedor e promover o cancelamento do protesto.

§ 1º O valor recebido será creditado na conta bancária indicada pelo credor ou será colocado à sua disposição no primeiro dia útil subsequente ao do recebimento.

§ 2º Os encargos administrativos referidos no inciso II do caput deste artigo incidirão somente na hipótese de quitação on-line da dívida ou de pedido de cancelamento por intermédio da central eletrônica mantida pelas entidades representativas de classe, em âmbito nacional ou regional, e serão reembolsados pelo devedor na forma e conforme os valores que forem fixados pela entidade e informados à Corregedoria do Foro Extrajudicial.

§ 3º Serão compreendidas como encargos administrativos as despesas com compensação de boleto bancário, operação de cartão de crédito, transferências bancárias, certificação digital (SDK, framework, certificado de atributo e de carimbo de tempo) e outras que forem previstas em normas estaduais, desde que indispensáveis para a prestação do serviço por meio da central informatizada.

§ 4º A autorização deverá ter prazo de vigência especificado, e o credor deverá atualizar os dados cadastrais fornecidos, especialmente os bancários.

§ 5º Se ajustado parcelamento da dívida, o protesto poderá ser cancelado após o pagamento da primeira parcela, salvo existência de estipulação em contrário no termo de renegociação da dívida.

Art. 305. A qualquer tempo, o devedor poderá formular proposta de pagamento ao credor, caso em que será expedido aviso ao credor acerca das condições da proposta, arcando o interessado com a eventual despesa respectiva.

Art. 306. O credor ou o devedor poderão requerer a designação de sessão de conciliação ou de mediação, aplicando-se as normas para conciliação e mediação nos serviços notariais e de registro.

Art. 307. Os tabelionatos de protesto poderão firmar convênio com a União, com o Estado do Piauí e com os municípios para adoção das medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas protestadas.

Art. 308. O convênio dos tabelionatos de protestos com os entes públicos para a adoção das medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas protestadas, em âmbito local, dependerá da homologação da Corregedoria do Foro Extrajudicial, à qual competirá:

I - realizar estudo prévio acerca da viabilidade jurídica, técnica e financeira do serviço; e

II - enviar à Corregedoria Nacional de Justiça cópia do termo celebrado em caso de homologação, para disseminação de boas práticas entre os demais entes da Federação.

Art. 309. Enquanto não editadas, no âmbito do Estado do Piauí, normas específicas relativas aos emolumentos, observadas as diretrizes previstas pela Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000, aplicar-se-á às medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas protestadas a tabela referente ao menor valor de uma certidão individual de protesto; às conciliações e às mediações extrajudiciais, a tabela referente ao menor valor cobrado na lavratura de escritura pública sem valor econômico.

§ 1º O pagamento dos emolumentos pelas medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas e pelas conciliações e mediações extrajudiciais não dispensará o pagamento de emolumentos devidos pelo eventual cancelamento do protesto.

§ 2º Será vedado aos tabelionatos de protesto receber das partes qualquer vantagem referente às medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas protestadas e às sessões de conciliação e de mediação, exceto os valores previstos no caput deste artigo e as despesas de notificação.

Art. 310. Será vedado aos tabelionatos de protesto estabelecer, em documentos por eles expedidos, cláusula compromissória de conciliação ou de mediação extrajudicial.

Art. 311. Aplica-se o disposto no art. 132, caput e § 1º, do Código Civil brasileiro à contagem dos prazos, bem como as disposições deste Código de Normas para conciliação e mediação nos serviços notariais e de registro.

CAPÍTULO IX – DOS EMOLUMENTOS DO PROCEDIMENTO DE PROTESTO

Art. 312. Pelos atos que praticarem os tabeliães de protesto de títulos ou os responsáveis interinos pelo expediente perceberão diretamente das partes, a título de remuneração, os emolumentos e demais valores previstos em lei.

Art. 313. A apresentação, a distribuição e todos os atos procedimentais pertinentes às duplicatas escriturais (eletrônicas) e aos demais títulos e outros documentos de dívidas encaminhados a protesto por Banco, Financeira ou pessoa jurídica fiscalizada por órgãos do Sistema Financeiro Nacional, na qualidade de credor ou apresentante, independem de depósito ou pagamento prévio dos emolumentos e dos demais acréscimos legais e das despesas que estão contemplados no caput, cujos valores devidos serão exigidos dos interessados, de acordo com a tabela de emolumentos e das despesas reembolsáveis vigentes na data:

- I - da protocolização, quando da desistência do pedido do protesto, do pagamento elisivo do protesto ou do aceite ou devolução de devedor; e
- II - do pedido de cancelamento do registro do protesto ou da recepção de ordem judicial para a sustação ou cancelamento definitivo do protesto ou de seus efeitos.

§ 1º As disposições do caput deste artigo aplicam-se:

- I - às pessoas jurídicas fiscalizadas por agências que regulam as atividades de serviços públicos que são executados por empresas privadas sob concessão, permissão ou autorização, na qualidade de credoras, bem como aos credores ou apresentantes de decisões judiciais transitadas em julgado oriundas da Justiça Estadual, da Justiça Federal ou da Justiça do Trabalho e à União Federal, aos estados, ao Distrito Federal, aos municípios e às suas respectivas autarquias e fundações públicas no que concerne às suas certidões da dívida ativa; e
- II - a qualquer pessoa física ou jurídica desde que o vencimento do título ou do documento de dívida não ultrapasse o prazo de um ano no momento da apresentação para protesto.

§ 2º Os valores destinados aos ofícios de distribuição ou outros serviços extrajudiciais, aos entes públicos ou às entidades, serão devidos na forma prevista no caput deste artigo, e repassados somente após o efetivo recebimento pelo tabelião de protesto.

Art. 314. Nenhum valor será devido pelo exame do título ou documento de dívida devolvido ao apresentante por motivo de irregularidade formal.

Art. 315. Os emolumentos devidos pela protocolização dos títulos e documentos de dívida que foram protestados são de propriedade do tabelião de protesto que à época praticou o respectivo ato.

Parágrafo único. Na hipótese do caput deste artigo, caberá ao novo tabelião de protesto ou ao responsável interino pelo expediente perceber apenas os emolumentos devidos pelo cancelamento do registro do protesto e, também, transferir os emolumentos devidos pela protocolização para o tabelião de protesto que à época o praticou, ou, ainda, para o seu respectivo espólio ou herdeiros, sob pena de responsabilidade funcional, além de outras sanções cíveis e criminais cabíveis.

Art. 316. Ficam os tabeliães de protesto ou os responsáveis interinos pelo expediente da serventia autorizados a conceder parcelamento de emolumentos e demais acréscimos legais aos interessados, por meio de cartão de débito ou de crédito, desde que sejam cobrados na primeira parcela os acréscimos legais que estão contemplados nesta seção.

Art. 317. A Corregedoria do Foro Extrajudicial poderá estabelecer, no âmbito de sua competência, metodologia que preserve o equilíbrio econômico-financeiro do serviço público delegado, sem ônus para o Poder Público.

TÍTULO III: DO TABELIONATO DE NOTAS

CAPÍTULO I – DO TABELIÃO DE NOTAS

Art. 318. O Tabelião de Notas é o profissional do direito, dotado de fé pública, autorizado a dar fé dos atos e negócios jurídicos celebrados pelas partes.

Art. 319. O Tabelião de Notas, cuja atuação pressupõe provocação da parte interessada, não poderá negar-se a realizar atos próprios da função pública notarial, salvo impedimento legal ou qualificação notarial negativa.

Art. 320. É seu dever recusar, motivadamente, por escrito, a prática de atos contrários ao ordenamento jurídico e sempre que presentes fundados indícios de fraude à lei, de prejuízos às partes ou dúvidas sobre as manifestações de vontade.

SEÇÃO I – DA COMPETÊNCIA

Art. 321. Ao Tabelião é atribuída a função de:

- a) conferir fé pública às relações de direito privado ou público;
- b) colher, interpretar e formalizar juridicamente a vontade das partes;
- c) intervir nos negócios jurídicos a que as partes devam ou pretendam dar forma legal ou autenticidade, redigindo e autorizando os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas;
- d) conferir autenticidade a documentos avulsos; e
- e) autenticar fatos.

Art. 322. Compete ao tabelião de notas praticar os seguintes atos notariais:

- a) lavrar escrituras públicas, procurações e testamentos públicos, bem como aprovar testamentos cerrados;
- b) lavrar atas notariais;
- c) reconhecer firmas, letras, chancelas e autenticar cópias de documentos;
- d) expedir traslados, certidões negativas ou positivas de seus atos, cópias reprográficas e outros instrumentos autorizados por lei;
- e) abrir e encerrar os livros do seu ofício e rubricar as respectivas folhas;

f) assessorar as partes sobre seus atos e negócios jurídicos, orientando-as sobre o ato notarial a ser realizado;

g) formalizar juridicamente a vontade das partes;

h) autenticar fatos por atas notariais, autenticação de cópias, reconhecimento de firma, extração de certidões de instrumentos públicos e de documentos arquivados, bem como traslados dos instrumentos públicos lavrados no tabelionato, por meio reprográfico, datilográfico ou eletrônico;

Art. 323. Aos Tabeliães de Notas compete com exclusividade, excetuadas as previsões legais em sentido contrário:

a) lavrar escrituras e procurações públicas, testamentos públicos e aprovar os cerrados;

b) lavrar atas notariais;

c) autenticar cópias, mediante conferência com os respectivos originais;

d) reconhecer letras, firmas, chancelas e registrar assinaturas mecânicas.

Parágrafo único. É facultado aos Tabeliães de Notas realizar todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato.

Art. 324. Os tabeliães de notas estão autorizados a prestar outros serviços remunerados, na forma prevista em convênio com órgãos públicos, entidades e empresas interessadas, respeitados os requisitos de forma previstos na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 325. Aos tabeliães de notas também compete, sem exclusividade, entre outras atividades:

a) certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto;

b) atuar como mediador ou conciliador;

c) atuar como árbitro.

§ 1º O preço do negócio ou os valores conexos poderão ser recebidos ou consignados por meio do tabelião de notas, que repassará o montante à parte devida ao constatar a ocorrência ou a frustração das condições negociais aplicáveis, não podendo o depósito feito em conta vinculada ao negócio, nos termos de convênio firmado entre a entidade de classe de âmbito nacional e instituição financeira credenciada, que constituirá patrimônio segregado, ser constrito por autoridade judicial ou fiscal em razão de obrigação do depositante, de qualquer parte ou do tabelião de notas, por motivo estranho ao próprio negócio.

§ 2º O tabelião de notas lavrará, a pedido das partes, ata notarial para constatar a verificação da ocorrência ou da frustração das condições negociais

aplicáveis e certificará o repasse dos valores devidos e a eficácia ou a rescisão do negócio celebrado, o que, quando aplicável, constituirá título para fins do art. 221 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto.

§ 3º A mediação e a conciliação extrajudicial serão remuneradas na forma estabelecida em convênio, ou, na falta ou na inaplicabilidade do convênio, pela tabela de emolumentos estadual aplicável para escrituras públicas com valor econômico.

Art. 326. O documento notarial faz prova plena, inclusive quanto aos fatos que o tabelião ou preposto declarar que ocorreram em sua presença, sendo autêntico, salvo decisão judicial proferida em contrário. O ônus da prova incumbe a quem contesta o documento notarial.

Art. 327. O Tabelião de Notas, ao desenvolver atividade pública identificada pela confiança, nos atos praticados em meio físico, é escolhido livremente pelas partes, independentemente da residência, domicílio delas e do lugar de situação dos bens objeto dos fatos, atos e negócios jurídicos.

Art. 328. O Tabelião só poderá exercer suas funções dentro dos limites do território do Município ou do indicado no ato da delegação das funções.

Parágrafo único. Os titulares dos Serviços Notariais carecerão de fé pública fora dos respectivos limites territoriais.

Art. 329. A concorrência entre os Tabeliães de Notas deve ser leal, pautada pelo reconhecimento de seu preparo e de sua capacidade profissional e praticada de forma a não comprometer a dignidade e o prestígio das funções exercidas e das instituições notariais e de registro, sem utilização de estratégias mercadológicas de captação de clientela e da intermediação dos serviços e livre de expedientes próprios de uma economia de mercado, como, por exemplo, a redução de emolumentos, o aliciamento de prepostos de outras unidades extrajudiciais, o pagamento de vantagens a terceiros pela intermediação de serviços.

Art. 330. O Tabelião de Notas deve prezar pela urbanidade e serenidade ao prestar serviços notariais de modo eficiente e adequado, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento dos livros e documentos, nos dias e horários definidos neste Código.

Art. 331. É facultado ao Tabelião de Notas lavrar os atos notariais fora do horário e dos dias estabelecidos para o atendimento ao público.

Art. 332. No Serviço de que é titular, o Tabelião não poderá praticar, pessoalmente, qualquer ato em que ele, seu cônjuge, ou parentes, na linha reta ou colateral, consanguíneos ou afins, até o 3º grau, figurem como parte, beneficiário, procurador ou representante legal.

Art. 333. Compreende a atividade notarial a orientação jurídica prévia para a formalização dos atos e negócios jurídicos, incluindo o dever do tabelião de buscar o menor custo, inclusive quanto à incidência tributária, ao orientar as partes na efetivação dos negócios jurídicos. O tabelião pode, fundamentadamente, negar-se a praticar atos nulos, anuláveis ou ineficazes.

Art. 334. Integra a atividade notarial:

- a) avaliar a identidade, capacidade, apresentação e representação legal das partes;
- b) assessorar e orientar, com imparcialidade e independência, os interessados, instruindo-os sobre a natureza e as consequências do ato a realizar;
- c) redigir, em estilo correto, conciso e claro, os instrumentos de sua competência, utilizando os meios jurídicos mais adequados à obtenção dos fins visados;
- d) apreciar, em negócios imobiliários, a prova dominial.

Art. 335. É vedada aos Tabeliães a lavratura sob a forma de instrumento particular de atos estranhos às suas atribuições, previstos nesta consolidação, excluídos os casos previstos em eventuais convênios.

Art. 336. Os atos de competência do Tabelião poderão ser praticados, simultaneamente com este, pelos escreventes substitutos do tabelionato, nos termos do art. 20 da Lei nº 8.935/1994.

Art. 337. A função pública notarial, atividade própria e privativa do tabelião de notas, que contempla a audiência das partes, o aconselhamento jurídico, a qualificação das manifestações de vontade, a documentação dos fatos, atos e negócios jurídicos e os atos de autenticação, deve ser exercida com independência e imparcialidade jurídicas.

Art. 338. O Tabelião de Notas deve guardar sigilo sobre os documentos e os assuntos de natureza reservada a respeito dos quais, durante a averiguação notarial, na fase prévia à formalização instrumental, tomou conhecimento em razão do exercício de sua atividade.

Art. 339. A consultoria e o assessoramento jurídicos devem ser prestados por meio de informações e esclarecimentos objetivos, particularmente sobre o melhor meio jurídico de alcançar os fins desejados pelas partes, os efeitos e consequências dos fatos, atos e negócios jurídicos a serem documentados, e visar à tutela da autonomia privada e ao equilíbrio substancial da relação jurídica, de modo a minimizar as desigualdades materiais e a proteger os hipossuficientes e os vulneráveis, tais como as crianças e os adolescentes, os idosos, os consumidores, as pessoas com deficiência e as futuras gerações.

Art. 340. O Tabelião, como autor do instrumento público, não está vinculado a minutas, podendo revisá-las ou negar-lhes curso.

Art. 341. É facultado ao tabelião requerer e realizar, ante os registros e repartições públicas em geral e perante quaisquer pessoas, as gestões e diligências convenientes ou necessárias ao preparo, à validade e à eficácia dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato.

Art. 342. A responsabilidade notarial decorre do caráter profissional, imparcial e técnico da atividade, sem prejuízo da fiscalização constitucionalmente prevista.

Art. 343. O Tabelião que infringir os deveres de sua função responderá pessoal, penal e civilmente pelos danos causados, nos termos da legislação vigente.

Art. 344. O tabelião de notas é o responsável pelo ato notarial praticado, pela sua redação e conteúdo jurídico, mesmo quando lavrado pelos seus substitutos.

Art. 345. É dever do Tabelião de Notas, logo após sua investidura, remeter aos órgãos e serviços públicos delegados, via Central Brasileira de Sinal Público, ficha com sua assinatura e sinal público, incumbindo igual obrigação aos seus substitutos.

CAPÍTULO II – DOS LIVROS E ARQUIVOS

SEÇÃO I – DOS LIVROS DE NOTAS

Art. 346. Os livros deverão conter termos de abertura e encerramento, que serão lançados, respectivamente, antes da lavratura do primeiro e após a lavratura do último ato.

Art. 347. A abertura e o encerramento dos livros e a rubrica das respectivas folhas, procedidas na forma e nos termos por esta consolidação, competem, preferencialmente, ao Tabelião de Notas, que poderá ser delegado, excepcionalmente, ao substituto do parágrafo 5º do art. 20 da Lei. 8.935/1994.

Art. 348. Os livros de notas, utilizados em numeração sequencial única, serão escriturados em folhas soltas, composto por 200 (duzentas) folhas cada um.

Art. 349. Integrará cada livro, ao final, um índice alfabético, pelos nomes das partes.

Art. 350. Os livros, fichas, documentos, papéis, microfimes e sistemas de computação deverão permanecer sempre sob a guarda e responsabilidade do titular do Serviço Notarial, que zelará por sua ordem, segurança e conservação.

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

SEÇÃO II – DOS ARQUIVOS, PASTAS E CLASSIFICADORES

Art. 351. Os Cartórios de Notas devem manter arquivos para os documentos necessários à lavratura dos atos notariais, em papel, microfilme ou documento eletrônico, que incluem, mas não se limitam a:

- a)** Originais ou cópias autênticas de atos constitutivos de pessoas jurídicas e eventuais alterações;
- b)** Traslados de procurações, substabelecimentos de procurações outorgados em notas públicas e instrumentos particulares de mandato;
- c)** Alvarás, mandados e ofícios judiciais;
- d)** Certidões expedidas por entes federativos e demais órgãos públicos, ou sua cópia autêntica, quando exigidas por lei;
- e)** Certificados de cadastro do INCRA (CCIR) e prova de quitação do Imposto Territorial Rural (ITR);
- f)** Certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias;
- g)** Uma via do comprovante de recolhimento do imposto de transmissão e certidão de homologação do correto recolhimento, quando houver;
- h)** Informação do Colégio Notarial sobre a inexistência de testamento e documentos de identificação do autor da herança;
- i)** Comprovantes de propriedades de bens móveis e dos valores a eles atribuídos;
- j)** Comunicações à Secretaria da Receita Federal;
- k)** Documentos avulsos, tais como orçamentos, mapas, atestados médicos, imagens e outros arquivos que tenham sido utilizados na lavratura de atos notariais.
- l)** Certidões de ônus e alienações do Registro de Imóveis utilizadas na lavratura de atos notariais; e
- m)** Modelos-padrão de sinais públicos utilizados.

Art. 352. As pastas para arquivo e classificadores terão, em média, 200 (duzentas) folhas, ao final encadernadas, exceto quando adotado o sistema eletrônico de arquivamento.

Art. 353. O Tabelaio de Notas, se conservados microfilmes ou imagens gravadas por processo eletrônico, poderá inutilizar documentos, observada normativa própria do CNJ.

Art. 354. O Tabelaio de Notas, caso utilize classificador eletrônico para arquivar documentos necessários à lavratura dos atos notariais, manterá, obrigatoriamente, banco de dados atualizado e seguro, obedecendo aos padrões

da ICP-Brasil, e possuirá regras de permissão adequadas para evitar a perda acidental de informação e assegurar resgate e recuperação imediata dos documentos.

Art. 355. É obrigação do Tabelião de Notas, nesse caso, manter arquivadas cópias de segurança atualizadas (backup), com redundância, fora da serventia extrajudicial, em local seguro, preferencialmente em um data center.

Art. 356. O classificador eletrônico, quando se tratar de cópia de documento, dispensará o arquivamento de atos em meio físico, desde que observadas as regras pertinentes ao arquivamento eletrônico.

Art. 357. Caso seja realizado o arquivamento em meio eletrônico, além dos requisitos mencionados acima, os Tabeliães de Notas e os responsáveis pelos serviços devem manter arquivos para:

- a) Certidões dos tributos municipais;
- b) Certificados de cadastro do INCRA e prova de quitação do Imposto Territorial Rural;
- c) Certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias;

CAPÍTULO III – DOS IMPRESSOS DE SEGURANÇA

SEÇÃO I – DO PAPEL DE SEGURANÇA, DO SELO DE AUTENTICIDADE, DAS ETIQUETAS DO CARTÃO DE ASSINATURA E CARTÃO PARA APOSTILA

Art. 358. O papel de segurança, para os traslados e certidões lavrados pelo Tabelião de Notas, e a aplicação do selo de autenticidade, para os atos de autenticação notarial (autenticação de cópias e reconhecimentos de firmas e de chancelas), serão obrigatórios e integraram a forma dos atos notariais, após regulamentação da Corregedoria Geral.

Art. 359. Os modelos dos papéis de segurança poderão ser desenvolvidos pela própria serventia, que deverá submetê-los à aprovação pela Corregedoria do Foro Extrajudicial.

Parágrafo único. Enquanto não avaliados pela Corregedoria do Foro Extrajudicial, são válidos os modelos de papéis de segurança adotados pela serventia.

Art. 360. Os tabelionatos serão identificados na numeração lançada no papel de segurança pelo mesmo número atribuído pela Corregedoria do Foro Extrajudicial em seu cadastro ou, na sua falta, pelo número do Cadastro Nacional das Serventias.

Art. 361. É vedado o repasse de impressos de segurança de uma unidade para outra.

Art. 362. Os notários e os responsáveis pelo expediente de unidades vagas velarão pela guarda dos impressos em local seguro.

Art. 363. Cada tabelião deve comunicar à Corregedoria do Foro Extrajudicial a quantidade e numeração dos impressos de segurança subtraídos ou extraídos.

Art. 364. O tabelião efetuará o controle permanente de utilização dos papéis de segurança, registrando a série e o número inicial e final dos utilizados e elenco dos inutilizados.

Art. 365. Sempre que forem substituídos os modelos dos impressos de segurança, os responsáveis pelos serviços devem inutilizar, por fragmentação, os remanescentes guardados consigo e informar, em seguida, à Corregedoria do Foro Extrajudicial, a quantidade e a respectiva numeração daqueles destruídos. Os fragmentos deverão ser enviados para reciclagem.

Art. 366. A aplicação do selo de autenticidade, em cópia autenticada, será feita, obrigatoriamente, na mesma face da reprodução.

Art. 367. A aplicação do selo de autenticidade será feita de modo a criar uma vinculação entre os selos e os atos de autenticação notarial, por chancela ou carimbo, a ponto de ser possível, quando múltiplos os atos praticados em relação a um mesmo documento, identificar o selo relativo a cada um deles.

Art. 368. A rubrica ou a assinatura do Tabelião de Notas ou escrevente que verificou a regularidade do ato notarial deverá ser aposta no documento de forma a integrar este com o selo ou o carimbo, sem impedir a leitura da série e do número do selo e a identificação do praticante do ato.

Art. 369. É obrigatória a utilização de cartão de assinatura padronizado para reconhecimento de firma.

Art. 370. Toda assinatura aposta em ato notarial demanda a respectiva abertura do cartão de firma do signatário.

Art. 371. Os Tabeliões de Notas, individualmente, abrirão cartão de assinaturas com a finalidade de apostilamento, no qual, além das informações padrão, consignarão a exata natureza do cargo ou função pública exercida pelo signatário e anexarão o documento comprobatório da referida natureza.

Art. 372. A etiqueta deverá ser elaborada em papel confeccionado com ranhuras ou microcortes que, se tentada a sua remoção, provoquem o seu rompimento.

Art. 373. Para impedir remoção posterior da etiqueta, deverá ser utilizada, na sua aplicação, cola em quantidade suficiente.

Art. 374. Os selos de autenticidade serão dotados de elementos e característicos de segurança, na forma determinada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Piauí.

Art. 375. Os atos de autenticação notarial conterão, obrigatoriamente, a seguinte advertência: válido somente com o selo de autenticidade.

Art. 376. A falta de aplicação do selo acarretará a invalidade dos atos de autenticação notarial.

CAPÍTULO IV – DA LAVRATURA DOS ATOS NOTARIAIS

SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 377. São requisitos formais do ato notarial:

- a) Redação em língua portuguesa;
- b) A localidade e a data;
- c) A nomeação e qualificação das partes;
- d) A assinatura dos comparecentes;
- e) A assinatura do tabelião ou substituto, encerrando o ato.

§ 1º Se qualquer dos comparecentes não souber o idioma nacional e o tabelião não entender aquele em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimento suficiente. A participação do tradutor será sempre mencionada no corpo do ato, com sua devida identificação e seu registro na Junta Comercial, ou, na hipótese de tradutor indicado pelo tabelião, também o devido compromisso.

§ 2º O tabelião poderá lançar, ao final do ato, o nome das partes que o subcreverão, para que assinem sobre ele. Se o tabelião não lançar os nomes, quando a assinatura da parte for ilegível, o signatário ou o próprio tabelião consignará ao lado o respectivo nome de modo legível.

Art. 378. Antes da lavratura de quaisquer atos, os Tabeliães e quantos exerçam funções notariais devem:

- a) Identificar, por qualquer meio admitido em Direito, as partes e demais comparecentes;
- b) Exigir, quando sejam partes pessoas jurídicas, os documentos comprobatórios da sua existência legal, das respectivas representações e apresentações;
- c) Examinar as procurações e substabelecimentos, quando algum dos comparecentes for representado por procurador, para verificar a

legitimidade da representação e se os poderes são suficientes para a prática do ato, registrando-as no livro próprio;

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

e) Exigir a apresentação de alvará para os atos sujeitos à autorização judicial, como no caso de sub-rogação de gravames, ou quando sejam partes espólio, massa falida, em recuperação judicial, herança jacente ou vacante, incapazes, etc., registrando-o no livro próprio;

f) Impor a exibição, quando devida, de comprovantes de pagamento do laudêmio e do imposto de transmissão **causa mortis**, ressaltando que o ITBI só será exigido para a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro;

g) Exigir a apresentação, nos atos relativos a imóveis rurais, dos Certificados de Cadastro;

h) Na aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, solicitar, quando obrigatória, a autorização das autoridades competentes;

i) Verificar se as partes e demais interessados acham-se munidos dos documentos necessários de identificação, nos respectivos originais, em especial cédula de identidade ou equivalente, CPF ou CNPJ e, se for o caso, certidão de casamento ou documento comprobatório de união estável, se houver;

j) Exigir, no tocante às pessoas jurídicas participantes dos atos notariais, cópias de seus atos constitutivos, em meio físico ou digital, de eventuais alterações contratuais ou da respectiva consolidação societária, acompanhadas, conforme o caso, de certidão do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, cujo prazo não poderá ser superior a 1 (um) ano, ou por ficha cadastral da Junta Comercial, a ser obtida via internet; cujo prazo de emissão não poderá ser superior a 90 (noventa) dias;

k) Conferir as procurações para verificar se obedecem à forma exigida, se contêm poderes de representação para a prática do ato notarial e se as qualificações das partes coincidem com as do ato a ser lavrado, observando o devido sinal público e o prazo de validade da certidão, que não poderá exceder a 90 (noventa) dias; e

l) Exigir alvará, termo de curatela, ou termo de acordo de decisão apoiada, para atos relacionados a direitos de natureza patrimonial ou negocial, praticados por pessoa em situação de curatela, ou em nome da pessoa com deficiência, por seus eventuais apoiadores.

Art. 379. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

Parágrafo único. 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, por Cooperativas de Crédito ou por Administradora de Consórcio de Imóveis.

Art. 380. Nas doações, se o donatário for absolutamente incapaz, dispensa-se a aceitação, desde que se trate de doação pura.

Parágrafo único. O menor relativamente incapaz poderá aceitar doações sem encargo, independente da assistência de seus representantes legais.

Art. 381. O tabelião de notas comunicará à Receita Federal do Brasil - RFB, mediante preenchimento da Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI, as aquisições ou alienações de imóveis, com observação do estabelecido em regramento próprio e, particularmente, nas instruções normativas da RFB.

SEÇÃO II - ESCRITURAÇÃO

Art. 382. Os atos notariais serão redigidos em língua portuguesa, em caracteres de fácil leitura, impressos em livros de folhas soltas.

§ 1º A redação será em linguagem clara, precisa e lógica.

§ 2º As palavras serão empregadas no sentido usual, corrente, de modo a facilitar a compreensão e não originar dúvidas às partes e a todos quantos lerem o ato.

§ 3º Não são admitidas abreviaturas em palavras ou nomes de pessoas, senão quando previstas na ortografia ou autorizadas por lei.

§ 4º Os números relativos à data da escritura e ao preço devem ser escritos por extenso. Os números representativos de dimensões ou quantidades poderão ser grafados sinteticamente.

Art. 383. A escritura pública, salvo quando exigidos por lei outros requisitos, deve conter:

a) dia, mês, ano e local em que lavrada, lida e assinada;

b) para todas as partes e demais comparecentes, nome completo, número do CPF ou número do CNPJ, número do registro de identidade com menção ao órgão público expedidor ou do documento equivalente, nacionalidade, estado civil, existência de união estável, indicação, quando for o caso, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge, filiação, profissão, domicílio e residência e endereço eletrônico, expressa referência à eventual representação por procurador;

c) manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

d) referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

- e)** declaração de ter sido lida na presença das partes e dos demais comparecentes, ou de que todos a leram;
- f)** assinatura das partes e dos demais comparecentes ou, caso não possam ou não saibam escrever, de outras pessoas capazes, que assinarão a rogo e no lugar daqueles, cujas impressões digitais, no entanto, deverão ser colhidas mediante emprego de coletores de impressões digitais, vedada a utilização de tinta para carimbo;
- g)** assinatura do Tabelião de Notas ou a de seu escrevente autorizado;
- h)** menção à data, ao livro e à folha da serventia em que foi lavrada a procuração, bem como à data da certidão correspondente, para comprovar que foi expedida nos 90 (noventa) dias que antecederam a prática do ato notarial;
- i)** quando se tratar de pessoa jurídica, a data do contrato social ou de outro ato constitutivo, o seu número na Junta Comercial ou no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, referência à cláusula do contrato ou do estatuto social que versa sobre as pessoas incumbidas da sua administração, seus poderes e atribuições, a autorização para a prática do ato, se exigível, e a ata da assembleia geral que elegeu a diretoria;
- j)** na escritura de doação, o grau de parentesco entre os doadores e os donatários;
- k)** se de interesse de incapaz, menção expressa à idade, se menor, e, sempre, à pessoa por quem representado ou assistido, ressalvados os casos de aceitação futura pelo donatário;
- l)** indicação clara e precisa da quantidade de negócios jurídicos, de suas naturezas e de seus objetos, que poderão estar consolidados em uma única escritura;
- m)** a declaração, se o caso, da forma do pagamento (se em dinheiro em espécie, cheque, PIX ou outro meio), identificando-se o cheque, quando for o caso, pelo seu número e pelo banco sacado, ou mediante outra forma estipulada pelas partes;
- n)** declaração de que é dada quitação da quantia recebida, quando for o caso;
- o)** indicação dos documentos apresentados nos respectivos originais, entre os quais, obrigatoriamente, em relação às pessoas físicas, documento de identidade ou equivalente, CPF e, se o caso, certidão de casamento;
- p)** o código de consulta gerado (hash) pela Central de Indisponibilidade, quando o caso;
- q)** cota-recibo das custas e dos emolumentos devidos pela prática do ato;
- r)** termo de encerramento;
- s)** referência, quando for o caso, ao cumprimento do dever de cientificar as partes envolvidas quanto à possibilidade de obter a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;

t) alusão à emissão da DOI;

u) menção aos documentos apresentados e ao seu arquivamento.

Art. 384. Os traslados e certidões serão expedidos integralmente em papel de segurança.

§ 1º Em qualquer caso, deverá ser encerrado pela assinatura do tabelião ou preposto autorizado, que dará fé de que se trata de reprodução do conteúdo original constante do livro da serventia, indicando o número deste e da(s) respectiva(s) folha(s).

§ 2º Os traslados e certidões dos atos notariais serão fornecidos no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados da lavratura ou do pedido.

Art. 385. Os traslados e certidões de atos notariais seguirão as seguintes diretrizes:

I - Os traslados e certidões serão impressos em papel de segurança, permitindo a reprodução por mecanismos que não dificultem a visualização e leitura do documento.

II - As certidões podem ser lavradas em inteiro teor, resumo ou relatório, conforme os quesitos, e devem ser devidamente autenticadas pelo tabelião de notas ou seu substituto legal.

III - As informações, certidões e traslados que contenham descrições ou reproduções de atos de sexo ou cenas pornográficas envolvendo criança ou adolescente só podem ser fornecidos aos seus responsáveis legais, aos adolescentes nelas retratados, à autoridade policial competente para a apuração dos fatos, ao Ministério Público ou mediante requisição judicial.

IV - O fornecimento de informações e certidões, incluindo traslados, a pessoas distintas das mencionadas no item anterior depende de prévia autorização do Juiz Corregedor Permanente.

V - O tabelião de notas encaminhará ao Ministério Público e à Autoridade Policial um traslado da ata notarial que contenha descrição ou reprodução de atos de sexo ou cenas pornográficas com aparente participação de criança ou adolescente, arquivando a prova da comunicação em um classificador próprio ou por meio eletrônico, que passará a integrar o acervo da serventia.

VI - A ata notarial a que se refere o item anterior deve indicar o Boletim de Ocorrência apresentado pelo solicitante, quando existir, ou a indicação de que o fato será comunicado pelo tabelião de notas ao Ministério Público e à autoridade policial.

VII - É vedado o compartilhamento eletrônico de ata notarial, sua certidão ou traslado, que contenha descrição ou reprodução de atos de sexo ou cenas pornográficas com aparente participação de criança ou adolescente, salvo em resposta a pedido do próprio interessado, requisição judicial, do Ministério Público ou da autoridade policial competente para a apuração

dos fatos em que tenha sido determinado o encaminhamento por esse meio.

Art. 386. Outras regras referentes a traslados e certidões:

I - Os traslados e certidões extraídos por um Tabelião têm o mesmo valor probatório do original.

II - Um traslado é a primeira cópia integral e fiel da escritura pública, que é extraída com a mesma data da original.

III - Caso seja utilizado o livro de folhas soltas, um traslado pode ser uma cópia obtida por meio reprográfico ou meio eletrônico.

IV - As cópias, com as mesmas características do instrumento original, reproduzem o inteiro teor do ato, contendo a menção “traslado” e sendo autenticadas pelo Tabelião em todas as folhas.

V - O prazo máximo para fornecimento de traslados e certidões de atos notariais é de 5 (cinco) dias úteis a partir da lavratura ou pedido.

VI - É proibida a extração de traslados e certidões de atos ou termos incompletos, exceto por ordem judicial.

Art. 387. As certidões serão expedidas a vista do que constar dos livros e fichas do tabelionato. De documentos arquivados na serventia podem ser expedidas cópias reprográficas autenticadas.

Parágrafo único. Neste caso, quando o documento arquivado se tratar de fotocópia autenticada, é permitida nova fotocópia e respectiva autenticação, devendo o tabelião atestar, no ato, esta circunstância.

Art. 388. O ato notarial possui validade e eficácia em todo território nacional, podendo a sua autenticidade ser aferida por outros tabeliões de notas por meio da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados - CENSEC.

Art. 389. Os Tabeliões de Notas e os Registradores Civis com atribuições notariais remeterão ao Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB/CF), por meio da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC, cartões com seus autógrafos e os dos seus prepostos autorizados a subscrever traslados e certidões, reconhecer firmas e autenticar cópias reprográficas, para o fim de confronto com as assinaturas lançadas nos instrumentos que forem apresentados.

Art. 390. São consideradas válidas as cópias dos atos notariais escriturados nos livros do serviço consular brasileiro, produzidas por máquinas fotocopadoras, quando autenticadas por assinatura original de autoridade consular brasileira.

Art. 391. Utilizado instrumento de mandato de origem estrangeira, este deverá ser apostilado, traduzido e registrado no Registro de Títulos e Documentos, fazendo-se referência, no ato notarial, quanto ao número do livro e à folha desse mesmo registro.

Art. 392. Não há necessidade de ser registrado no Registro de Títulos e Documentos o instrumento lavrado em Embaixada ou Consulado Brasileiro no exterior.

Art. 393. Os Tabeliães só poderão lavrar atos conformes com a lei, o direito e a justiça.

Art. 394. O Tabelião de Notas deve cientificar as partes envolvidas de que é possível obter, nos termos do art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT, a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, nas seguintes hipóteses:

- a) alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo;
- b) partilha de bens imóveis em razão de separação, divórcio ou união estável.

Art. 395. Os tabelionatos de notas devem adotar sistema de protocolo de documentos destinado a comprovar o recebimento de pedidos de lavratura de atos notariais, expedindo o respectivo comprovante ao usuário requerente do serviço.

§ 1º O comprovante de protocolo deve discriminar, resumidamente, a documentação apresentada pelo usuário.

§ 2º A validade dos documentos apresentados deve ser aferida tendo como referência a data do respectivo protocolo.

§ 3º Na contagem dos prazos fixados para os serviços notariais, exclui-se o dia do começo e inclui-se o do vencimento.

Art. 396. Após a data do protocolo, o tabelionato de notas deve, em até 10 (dez) dias úteis, analisar a documentação apresentada e:

- a) disponibilizar o ato notarial para assinatura do(s) interessado(s), que deve ocorrer em até 20 (vinte) dias úteis, sob pena do ato ser declarado incompleto; ou
- b) emitir nota, por escrito, indicando as exigências a serem cumpridas pelo(s) interessado(s) visando à lavratura do ato.

Art. 397. Uma vez recebida a nota de exigências, o interessado deverá, em até 10 (dez) dias úteis, sob pena de arquivamento do protocolo:

- a) apresentar a documentação exigida para nova análise pelo tabelião, que será realizada no prazo de 5 (cinco) dias úteis; ou
- b) manifestar discordância quanto ao teor da nota de exigências, requerendo ao tabelião a suscitação de dúvida ao Juízo Corregedor Permanente.

Parágrafo único. Findo o prazo de reanálise, deve o tabelião disponibilizar o ato notarial para assinatura do(s) interessado(s) ou, se não atendidas as exigências indicadas, encerrar o protocolo.

Art. 398. A procuração outorgada para a prática de atos em que seja exigível o instrumento público também deve revestir a forma pública.

Art. 399. Para a lavratura de escrituras relativas a imóveis, o título anterior deve estar registrado no Registro de Imóveis, a fim de preservar o princípio da continuidade registral.

Art. 400. A lavratura de escrituras públicas independe do recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), sendo exigido, no entanto, o recolhimento do referido tributo para a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro.

Art. 401. Não será exigida apresentação da prova de pagamento de imposto de transmissão nas escrituras públicas declaratórias previstas em programas de regularização fundiária legalmente instituídos, bem como nos atos notariais, quando utilizadas para retificação de imóvel rural, nos termos da Lei nº 10.931/04, ainda que haja acréscimo de área em relação ao existente na matrícula, por não se tratar de transmissão, e sim forma originária de aquisição da propriedade.

Parágrafo único. Dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver a transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservada, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

Art. 402. Para a lavratura de escritura de cessão de direitos hereditários, relativos a bem imóvel certo e determinado, dispensa-se a prova do prévio recolhimento do imposto de transmissão.

Parágrafo único. A prova de pagamento do imposto de transmissão só pode ser exigida a partir do momento em que verificado o fato gerador do tributo, que é a transferência do imóvel, aperfeiçoada com o registro.

Art. 403. Para a transferência onerosa entre vivos de domínio útil de terrenos da União (aforamento), ou de direitos sobre benfeitorias neles construídas (ocupação), ou cessão de direitos a eles relativos, o alienante, foreiro ou ocupante, inscrito no Serviço do Patrimônio da União, quando constante do título de domínio, deverá:

- a) comprovar o pagamento do laudêmio;
- b) apresentar ao tabelionato o contrato de aforamento, a averbação ou o Termo de Transferência e, em caso de ocupação, a Certidão de Inscrição, em que figure o alienante como foreiro ou ocupante;
- c) apresentar a autorização da Secretaria do Patrimônio da União.

Art. 404. No caso de transmissão de domínio útil (aforamento) de imóvel do Estado, quando inscrito no departamento de Patrimônio do Estado e constante do título de domínio, será exigível também a prova do pagamento do laudêmio e da concessão da licença, se exigido pelo ente.

Art. 405. A numeração das escrituras não será interrompida ao fim de cada livro, continuando indefinidamente.

Art. 406. É defeso o fracionamento dos instrumentos em livros sucessivos, especialmente nos de testamento.

Art. 407. Os quinhões ideais de imóveis serão expressos em fração decimal ou ordinária, vedada a sua especificação em valor pecuniário.

Art. 408. Utilizado instrumento de mandato de origem estrangeira, será feita referência, no ato, ao livro e à folha do Registro de Títulos e Documentos onde foi registrado.

Art. 409. Se algum dos comparecentes não puder ou não souber assinar, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

Art. 410. Se as partes e demais comparecentes não puderem assinar o ato no mesmo momento, deverão mencionar ao lado de sua assinatura a data e hora do lançamento.

Parágrafo único. Transcorrido o prazo de 20 (vinte) dias úteis a contar da lavratura do ato, se este não estiver assinado por todas as partes, o Tabelião deverá declará-lo incompleto e sem efeito, certificará as causas e motivos, datará e assinará o ato, sendo exigíveis os emolumentos respectivos se atribuível a culpa às partes.

Art. 411. O espaçamento entre as linhas e as tabulações serão rigorosamente iguais, até o encerramento do ato, salvo quanto às tabelas nele eventualmente contidas.

Art. 412. As atas notariais poderão ainda conter imagens coloridas e expressões em outras línguas ou alfabetos.

Art. 413. Se algum dos comparecentes não for conhecido do Tabelião, nem puder identificar-se através de documento atualizado, participarão do ato, atestando sua identidade, pelo menos duas testemunhas, devidamente identificadas pelo Tabelião.

Art. 414. O tabelião, o substituto legal que lavrou escritura pública, as partes e demais pessoas que compareceram ao ato notarial assinarão somente na última página do instrumento, com a ressalva de que, no testamento público, todas as páginas devem ser rubricadas pelo testador.

Art. 415. A assinatura dos interessados somente poderá ser colhida fora do cartório pelo tabelião ou por escreventes autorizados, devendo no ato ser preenchida a ficha de assinatura, se ainda não existir no arquivo do cartório.

Art. 416. Para a autenticação de documentos avulsos e para outros atos que comportarem, poderão ser utilizados carimbos ou etiquetas pré-impresas, com os claros datilografados ou manuscritos de modo legível.

Art. 417. Os erros, as inexatidões materiais e as irregularidades, constatáveis documentalmente e desde que não modifiquem a declaração de vontade das partes nem a substância do negócio jurídico realizado, poderão ser corrigidos, de ofício ou mediante requerimento:

- a)** Por ressalva final: as emendas, rasuras, borrões, riscaduras e entrelinhas serão ressaltados no fim do texto e antes da subscrição, com referência à sua natureza e localização;
- b)** Por anotação, feita pelo tabelião, à vista de documentos arquivados em classificadores, à margem do próprio ato, realizada na folha do livro e no traslado, neste quando possível;
- c)** Por aditamento: por ato subscrito apenas pelo tabelião ou seu escrevente substituto, à vista de documentos oficiais ou da constatação do tabelião, quando ocorrer omissão ou erro evidente, lavrado em outra folha do livro;
- d)** Por escritura de declaração retificadora assinada somente pela parte ou partes a quem se refere o erro, tais como estado civil, antigo número de documento de identidade e CPF;
- e)** mediante ata retificativa lavrada no livro de notas e subscrita apenas pelo tabelião ou por seu substituto legal, a respeito da qual se fará remissão no ato retificado.
- f)** Por escritura própria de retratificação, para suprir ou corrigir elemento substancial, indispensável à eficácia plena do ato. Esta escritura conterá a assinatura de todos quantos participaram do ato, permitida, em caso de falecimento, a substituição das partes, por seus sucessores legais, ou pelo inventariante, ou na cessão de direitos, pelos cessionários.

Parágrafo único. Quando a correção for feita por aditamento, escritura de declaração retificadora ou por retratificação, o tabelião deverá fazer remissão recíproca nos dois atos ou comunicar ao tabelião que lavrou o primeiro ato para que seja feita tal observação.

Art. 418. São considerados erros, inexatidões materiais e irregularidades, exclusivamente:

- a)** omissões e erros cometidos na transposição de dados constantes dos documentos exibidos para lavratura do ato notarial, desde que arquivados na serventia, em papel, microfilme ou documento eletrônico;
- b)** erros de cálculo matemático;
- c)** omissões e erros referentes à descrição e à caracterização de bens individualizados no ato notarial;
- d)** omissões e erros relativos aos dados de qualificação pessoal das partes e das demais pessoas que compareceram ao ato notarial, se provados por documentos oficiais.

Art. 419. Pelas escrituras de rerratificação destinadas a sanear os erros, as inexatidões materiais e as irregularidades imputáveis ao tabelião de notas, nada será devido a título de emolumentos e custas

Art. 420. Nas escrituras corrigidas ou tornadas sem efeito, em decorrência de erro imputável ao tabelião, dever-se-á certificar os motivos, datando e assinando o ato, não sendo devidos emolumentos.

Art. 421. Quando a numeração das páginas de cada livro, ao final, indicar a impossibilidade de conclusão de algum ato que nelas se inicie, o Tabelião de Notas deixará de utilizá-las, cancelando-as por meio da expressão em branco, nelas lançada e subscrita em seguida, e evitará que o ato notarial iniciado tenha prosseguimento em outro livro.

Art. 422. As folhas dos livros não podem permanecer fora da serventia, de um dia para outro, ressalvadas as hipóteses de atos em diligência realizados fora do horário e dos dias estabelecidos para o atendimento ao público, mediante prévia autorização do Tabelião de Notas.

Art. 423. O Tabelião de Notas, ao lavrar escritura pública de testamento que contenha disposições favoráveis a pessoas jurídicas com objetivos altruísticos, científicos, artísticos, beneficentes, religiosos, educativos, culturais, políticos, esportivos ou recreativos, consultará o testador sobre a conveniência de cientificar, por escrito, as favorecidas.

Art. 424. Idêntica consulta será formulada nas hipóteses de escritura pública de revogação de testamento ou de cláusulas testamentárias favoráveis àquelas pessoas jurídicas.

Art. 425. As comunicações autorizadas limitar-se-ão ao nome do testador, à data, ao número do livro e às folhas da escritura pública de testamento ou de revogação.

CAPÍTULO V – DAS ESCRITURAS PÚBLICAS

SEÇÃO I – DAS ESCRITURAS RELATIVAS A BENS IMÓVEIS

Art. 426. Nas escrituras relativas a imóveis e direitos a eles relacionados, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - A localização completa do imóvel:

a) Para imóveis urbanos, ficam dispensados sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis, devendo a escritura 'consignar o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado. Para terrenos, deve-se especificar se

estão do lado par ou ímpar do logradouro, a que lote ou quadra pertencem e a distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima.

b) Quanto aos imóveis rurais, devem ser informados a denominação e a descrição legal. As metragens devem ser mencionadas apenas em números ordinários. Tratando-se de imóvel rural já submetido ao georreferenciamento, cuja descrição e caracterização conste da Certidão do Registro de Imóveis, o instrumento poderá consignar, a critério do Tabelião, exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóvel, sua localização, confrontações gerais, cidade, Estado.

II - Apresentação da certidão de ações reais e reipersecutórias e ônus reais do Ofício de Registro Imobiliário competente.

III - Indicação dos alvarás ou mandados, nas escrituras lavradas em decorrência de autorização judicial.

IV - A comprovação de quitação dos débitos condominiais, mediante certidão do Condomínio, ou uma declaração do alienante, sob as penas da lei, atestando estar em dia com essa obrigação. Alternativamente, o alienante pode declarar a existência de débitos e que o adquirente assume a responsabilidade pela quitação.

V - Referência expressa ao recolhimento do tributo incidente, quando for o caso, e respectivo valor, ou à incidência de imunidade ou isenção. As hipóteses em que a lei permite o pagamento após a lavratura devem ser consideradas.

VI - Quando se tratar de imóvel urbano, é necessário informar o número de contribuinte dado ao imóvel pela Prefeitura Municipal.

VII - Para imóveis rurais, é essencial indicar os dados do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e o número fornecido pela Secretaria da Receita Federal.

VIII - Quando estrangeiros adquirem imóveis rurais, deve-se solicitar a autorização das autoridades competentes, quando obrigatória.

IX - É fundamental indicar o valor atribuído pela Fazenda e o valor do recolhimento do imposto de transmissão. Caso seja permitido por lei, o pagamento pode ocorrer após a lavratura.

X - Nas escrituras relativas à transferência de domínio útil, deve-se mencionar o comprovante de pagamento do laudêmio e, no caso de aforamento, o respectivo registro com eventuais averbações e transferências, se houver. Para ocupações, a certidão de inscrição é necessária.

XI - No caso de imóvel descaracterizado na matrícula por desmembramento ou expropriação parcial, o Tabelião deve recomendar a prévia apuração do remanescente antes da lavratura da escritura.

XII - Se houver construção ou aumento de área construída sem prévia averbação no registro imobiliário, é recomendável a apresentação de documento comprobatório expedido pela Prefeitura.

XIII - Deve haver uma referência expressa ao pacto antenupcial e seus respectivos ajustes, incluindo o número de registro no cartório do Registro de Imóveis, se houver, quando o ato diz respeito a objeto de convenção antenupcial.

XIV - A fé do tabelião deve abranger os fatos constatados e os documentos apresentados.

XV - A cessão de cota de reserva legal deve ser formalizada mediante escritura pública, na qual deve constar, sempre que possível, as autorizações dos órgãos ambientais competentes.

Parágrafo único. Para fins de critério previsto no art. 108 do Código Civil e para o cálculo de emolumentos, o tabelião deve adotar o maior valor entre o fixado pelas partes para o negócio e o atribuído pelo lançamento da Prefeitura Municipal, quando se tratar de imóvel urbano, ou pelo órgão federal competente, no caso de imóvel rural.

Art. 427. Nas escrituras relativas a imóveis, devem ser consignadas as seguintes informações adicionais:

I - O pagamento do tributo que tenha como fato gerador o ato, fato ou negócio jurídico objeto da escritura ou ocorrência de imunidade ou isenção.

II - A informação de que eventuais outros débitos fiscais incidentes sobre o imóvel são de responsabilidade do adquirente.

III - A certidão de inteiro teor da matrícula e a certidão de ônus reais e de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, com validade de 30 (trinta) dias.

IV - Declaração do outorgante sobre a existência ou inexistência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias relacionadas ao imóvel, bem como outros ônus reais sobre o mesmo.

V - A prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio, nas alienações e transferências de direitos de unidade. A declaração do alienante pode ser substituída pela assunção expressa por parte do adquirente, de eventuais débitos.

VI - A autorização judicial, no original, quando necessária.

Art. 428. As escrituras de instituição ou de interesse de Fundação não serão lavradas sem a intervenção do Ministério Público.

Art. 429. Não estão sujeitas ao requisito acima mencionado fundações que se enquadrem no conceito de entidade fechada de previdência privada.

Art. 430. Os Tabeliões de Notas, nos atos que praticarem, farão referência ao livro e à folha do Registro de Títulos e Documentos em que trasladadas as procurações de origem estrangeira, acompanhadas das respectivas traduções, a que tenham de reportar-se.

SEÇÃO II – DOS IMÓVEIS RURAIS

Art. 431. As escrituras relativas a imóveis rurais devem conter os seguintes requisitos adicionais:

- a) Certificado de cadastro no INCRA e o número do Registro da Receita Federal do Brasil – RFB;
- b) Autorização das autoridades competentes, conforme a legislação aplicável, para a aquisição de imóveis rurais por pessoas estrangeiras.

Art. 432. O Tabelião de Notas não poderá, sob pena de responsabilidade, lavrar escrituras de desmembramento de bem imóvel rural se a área a ser desmembrada e a área remanescente não forem iguais ou superiores à fração mínima de parcelamento (FMP), conforme impresso no Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR) correspondente.

Parágrafo único. O disposto no artigo não se aplica aos casos em que a alienação se destine, comprovadamente, à anexação a outro imóvel rural confinante e desde que a área remanescente seja igual ou superior à fração mínima de parcelamento. Além disso, não estão sujeitos a essas restrições os desmembramentos previstos no art. 2º do Decreto nº 62.504, de 08 de abril de 1968.

Art. 433. O Tabelião de Notas, nas situações referidas no parágrafo anterior, deverá consignar, no instrumento, o inteiro teor da autorização emitida pelo INCRA, a ser averbada à margem do registro do título no Registro de Imóveis.

Art. 434. Aplicam-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, constantes na Lei Federal nº 5.709/71 e artigo 23 da Lei Federal nº 8.629/93.

Art. 435. A pessoa física estrangeira, residente no país e portadora de Registro Nacional de Estrangeiro (RNE), somente poderá adquirir imóvel rural que não exceda a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

Art. 436. A aquisição será livre, independente de autorização ou licença, se o imóvel contiver área não superior a 3 (três) módulos (MEI), ressalvados, no entanto, os imóveis situados em área considerada indispensável à segurança nacional, cuja aquisição dependerá de assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Art. 437. A aquisição de imóvel rural com área entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos por pessoa física estrangeira residente no país dependerá de autorização do INCRA e, se a área territorial exceder a 20 (vinte) módulos, de aprovação do projeto de exploração correspondente.

Art. 438. A aquisição de mais de um imóvel rural com área não superior a 3 (três) módulos por pessoa física estrangeira residente no país dependerá de

autorização do INCRA, apenas se a soma das áreas dos imóveis pertencentes ao estrangeiro exceder a 3 módulos.

Art. 439. A declaração do adquirente estrangeiro residente no país no sentido de não ser proprietário de outros bens imóveis rurais, emitida sob sua responsabilidade civil e penal, deve constar da escritura pública.

Art. 440. A aquisição de bem imóvel rural por pessoa física estrangeira não residente no país, cuja área não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, dependerá, sempre, de autorização do INCRA, sem prejuízo de outras exigências determinadas em lei, ainda que sua área não exceda a 3 (três) módulos e esteja situado fora de área considerada indispensável à segurança do território nacional.

Art. 441. A pessoa física estrangeira somente poderá adquirir imóvel rural não excedente a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

Art. 442. A pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil ou a pessoa jurídica brasileira, com participação, a qualquer título, de pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, com a maioria do seu capital social e residente ou com sede no exterior, somente poderão adquirir imóveis rurais, seja qual for a extensão, mediante a prévia aprovação do Ministério da Agricultura.

Art. 443. A pessoa jurídica brasileira - constituída sob as leis brasileiras, com sede e administração no Brasil -, não se sujeita ao regime estabelecido pela Lei n.º 5.709, de 7 de outubro de 1971, e pelo Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974, ainda que a maioria de seu capital social e o poder de controle, em qualquer uma de suas manifestações, pertença a estrangeiros residentes fora do Brasil ou a pessoas jurídicas estrangeiras sediadas no Exterior.

Art. 444. A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não pode ultrapassar a 1/4 (um quarto) da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis. As pessoas de mesma nacionalidade não podem ser proprietárias, em cada Município, de mais de 10% (dez por cento) da superfície do Município, exceto nos casos em que a aquisição de áreas rurais seja:

- a) Inferior a 3 (três) módulos;
- b) Objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no registro competente e cadastrado no INCRA em nome do promitente-comprador antes de 10 de março de 1969;
- c) Quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.

Art. 445. Para a aquisição de imóveis rurais por pessoa física estrangeira, a escritura deverá conter, obrigatoriamente, o documento de identidade do adquirente, prova de sua residência no território nacional e, quando necessário, a autorização do INCRA. O prazo de validade da autorização para a lavratura da escritura é de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser lavrada a escritura.

Art. 446. Para a aquisição de imóveis rurais por pessoa jurídica estrangeira, ou aquela equiparada, é obrigatório constar na escritura: a aprovação pelo Ministério da Agricultura, os documentos que comprovem sua constituição e licença para funcionamento no Brasil, bem como a autorização do Presidente da República, quando aplicável de acordo com o § 3º do art. 5º do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974.

Parágrafo único. Entende-se como pessoa jurídica estrangeira a pessoa jurídica brasileira na qual pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior, participem em qualquer capacidade.

Art. 447. O prazo de validade do deferimento do pedido é de 30 (trinta) dias, durante os quais a escritura deve ser lavrada e a transcrição na Circunscrição Imobiliária concluída em até 15 (quinze) dias.

Art. 448. Se a adquirente for sociedade anônima brasileira, constará a prova de adoção de forma nominativa de suas ações.

Art. 449. Os tabeliães poderão lavrar escrituras relativas a imóveis rurais sem a apresentação do georreferenciamento e respectiva certificação do INCRA, devendo consignar no texto do instrumento a seguinte orientação: “As partes contratantes foram orientadas pelo tabelião e declaram conhecer o teor do Decreto n. 4.449/2002, especialmente do art. 10, § 2º, que impõe o dever de apresentar a documentação necessária, por ocasião do registro desta escritura”.

Art. 450. O Tabelião que lavrar escritura com infringência das prescrições legais atinentes à aquisição de imóveis rurais por pessoas estrangeiras responderá civil e penalmente pelo ato.

Art. 451. Sem apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, não poderão os proprietários, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais.

Art. 452. As restrições previstas na Lei n.º 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974, tomam por base a fração ideal pertencente ao estrangeiro, ainda que caracterizado o condomínio pro indiviso.

Art. 453. Os Tabeliães devem abster-se de lavrar escrituras correlativas a negócios jurídicos de alienação de frações ideais, quando, à base de dados

objetivos, constatarem ocorrência de fraude e infringência à Lei nº 6.766, de 19-12-79.

§ 1º Tipifica-se como fração ideal a resultante do desdobramento do imóvel em partes não localizadas e a permanecerem contidas dentro da área original, mas em razão da alienação acarretam a formação de condomínio.

§ 2º As frações podem estar expressas, indefinidamente, em percentuais, frações decimais ou ordinárias ou em área (metros quadrados, hectares, etc.).

§ 3º Entre outros fatores objetivos a serem considerados, há os da disparidade entre a área fracionada e a do todo maior, forma do pagamento do preço em prestações, critérios de rescisão contratual, de sorte que a interpretação de dados autorize reconhecer configuração de loteamento dissimulado.

§ 4º O disposto neste item não se aplica aos condomínios institutivos e constituídos sob a égide da Lei nº 4.591/64, mas apenas aos previstos na Lei 6.766/79, para evitar burla aos seus comandos.

Art. 454. A formação de condomínios por atos Inter vivos sobre imóveis rurais somente será admitida se conservada a destinação rural do imóvel, para fins de exploração agropecuária ou extrativa.

Art. 455. Se houver indícios suficientes ou evidência de loteamento de fato, aos Notários cumpre encaminhar notícia ao representante do Ministério Público, anexando documentação disponível.

Art. 456. O Tabelião de Notas, que lavrar escritura que viole as prescrições legais atinentes à aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, e o Oficial de Registro de Imóveis, que a registrar, responderão civil e criminalmente por tais atos.

SEÇÃO III – DAS ESCRITURAS DE SEPARAÇÃO, DIVÓRCIO, INVENTÁRIO E PARTILHA

Art. 457. A partilha amigável de bens, entre herdeiros maiores e capazes, e a adjudicação, quando houver herdeiro único, podem ser promovidas por escritura pública, nos termos do art. 2.015 do CCB e art. 610 do CPC.

Parágrafo único. Admitem-se inventário e partilha extrajudiciais com viúvo(a) ou herdeiro(s) capazes, inclusive por emancipação, representado(s) por procuração formalizada por instrumento público com poderes especiais.

Art. 458. O Tabelião de Notas será livremente escolhido pelas partes, não se aplicando as regras processuais de competência, nas hipóteses legais em que admitida a realização de separação e divórcio consensuais, inventário e partilha por via administrativa, mediante escritura pública.

Art. 459. É facultada aos interessados a opção pela via judicial ou extrajudicial.

Art. 460. A escritura pública de partilha, inventário, separação e divórcio consensuais constituem títulos hábeis para o registro imobiliário, desde que todas as partes envolvidas estejam assistidas por um advogado comum ou advogado de cada uma delas, ou por um defensor público, cuja qualificação e assinatura devem constar do ato notarial. Além disso, as escrituras são suficientes para promover todas as ações necessárias à materialização das transferências de bens e ao levantamento de valores (DETRAN, Junta Comercial, Registro Civil de Pessoas Jurídicas, instituições financeiras, companhias telefônicas, etc.), sem a necessidade de homologação judicial. O inventariante nomeado pelos interessados poderá, desde que autorizado expressamente na escritura de nomeação, formalizar obrigações pendentes do falecido, a exemplo das escrituras de rratificação, estremação e, especialmente, transmissão e aquisição de bens móveis e imóveis contratados e quitados em vida, mediante prova ao tabelião.

Parágrafo único. É importante providenciar previamente a avaliação dos bens quando aplicável.

Art. 461. Enquanto inexistir previsão específica dos novos atos notariais na legislação emolumentar, a definição do valor dos emolumentos dar-se-á por meio da classificação dos atos nas atuais categorias gerais da tabela, pelo critério escritura com valor declarado, quando houver partilha de bens, considerado o valor individual de cada quinhão, e pelo critério escritura sem valor declarado, quando não houver partilha de bens.

Art. 462. Se houver partilha, prevalecerá como base para o cálculo dos emolumentos, o maior valor dentre aquele atribuído pelas partes e o venal. Nesse caso, em inventário e partilha, excluir-se-á da base de cálculo o valor da meação do cônjuge sobrevivente.

Art. 463. Os emolumentos pela lavratura de escritura pública de partilha de bens constituirão um ato com conteúdo financeiro, por quinhão, e a base de cálculo corresponderá à soma dos valores de todos os bens que o compõem, limitado ao valor estabelecido na Tabela de Emolumentos.

Art. 464. É necessária a presença de advogado, dispensada a procuração, ou de defensor público, para a lavratura das escrituras públicas de separação e divórcio consensuais, inventário e partilha, nas quais deverão constar o nome do profissional que assistiu às partes e o seu registro na Ordem dos Advogados do Brasil – OAB.

Art. 465. É vedada ao Tabelião de Notas a indicação de advogado às partes, que devem comparecer ao ato notarial acompanhadas de profissional de sua confiança. Caso as partes não disponham de condições econômicas para contratar advogado, o Tabelião de Notas deve recomendar-lhes a Defensoria Pública, onde houver, ou, na sua falta, a Seccional da OAB.

Art. 466. Sempre que nomeado advogado dativo em virtude do convênio Defensoria Pública-OAB, o Tabelião de Notas expedirá um segundo traslado do ato notarial, que servirá como certidão de verba honorária, nos termos do referido convênio.

Art. 467. É desnecessário o registro das escrituras públicas no Livro “E” do Registro Civil das Pessoas Naturais.

SEÇÃO IV – DAS ESCRITURAS DE INVENTÁRIO E PARTILHA

Art. 468. É obrigatória a nomeação de interessado, na escritura pública de inventário e partilha, para representar o espólio, com poderes de inventariante, no cumprimento de obrigações ativas ou passivas pendentes, sem necessidade de seguir a ordem prevista no art. 990 do Código de Processo Civil.

Art. 469. Admite-se também inventário extrajudicial havendo herdeiro(s) incapaz(es):

I - independentemente de autorização judicial, no caso de adjudicação ao único herdeiro ou se cada um dos bens for partilhado a todos os herdeiros e ao cônjuge em proporção ao respectivo quinhão ideal; ou

II - mediante prévia autorização judicial, na forma do artigo 725, VII, do Código de Processo Civil, caso a partilha não obedeça, em relação a cada um dos bens, o respectivo quinhão ideal, hipótese na qual caberá ao Juízo competente, após oitiva do Ministério Público, verificar que não há prejuízo ao incapaz.

Art. 470. Admite-se ainda inventário extrajudicial havendo testamento:

I - diante da expressa autorização do juízo sucessório competente, nos autos do procedimento de abertura e cumprimento de testamento;

II - nos casos de testamento revogado ou caduco;

III - quando houver decisão judicial, com trânsito em julgado, declarando a invalidade do testamento.

Parágrafo único. Nas hipóteses dos incisos II e III, o Tabelião de Notas solicitará, previamente, a certidão do testamento e, constatada a existência de disposição reconhecendo filho ou qualquer outra declaração irrevogável, a lavratura de escritura pública de inventário e partilha ficará vedada, devendo o inventário se feito judicialmente.

Art. 471. A escritura pública pode ser retificada desde que haja o consentimento de todos os interessados ou por procurador constituído no ato, bem como por procuração pública autônoma.

Art. 472. Para as verbas previstas na Lei n. 6.858/80, é também admissível a escritura pública de inventário e partilha.

Art. 473. Até a lavratura da escritura, o espólio será representado pelo administrador provisório (arts 1.797 do CC e 985/986 do CPC), inclusive para reunir todos os documentos e recolher os tributos, viabilizando essa lavratura.

Art. 474. Antes da lavratura da escritura pública definitiva de partilha no inventário, os herdeiros, incluindo o meeiro, têm a opção de lavrar uma escritura pública de nomeação de inventariante. Essa nomeação ocorre com a presença de todos os herdeiros interessados, e o inventariante nomeado recebe poderes para representar o espólio. Essa representação tem como finalidade cumprir obrigações ativas ou passivas pendentes do espólio e adotar medidas específicas e urgentes, sempre com o intuito de facilitar a lavratura da escritura de inventário. Recomenda-se que essa escritura de nomeação inclua uma declaração de que o falecido não deixou testamento e que o inventário será realizado de forma extrajudicial.

Art. 475. A renúncia de herdeiro poderá constar na própria escritura de partilha e, se comprovada em declaração anterior, judicialmente ou por escritura pública, dispensará a presença do renunciante quando da lavratura do ato.

Art. 476. Quando se tratar de partilha por direito de representação ou contemplar herdeiros da classe posterior na ordem da vocação hereditária, será exigida certidão de óbito do representado e dos herdeiros pré-mortos.

Art. 477. É facultada aos interessados a opção pela via judicial ou extrajudicial, podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão, pelo prazo de 30 (trinta) dias, ou a desistência da via judicial, para promoção da via extrajudicial.

Parágrafo único. A escritura pública deverá conter declaração expressa das partes e do advogado assistente ou defensor público, sob as penas da lei, de que não tramita inventário e partilha na via judicial ou, se for o caso, de que o processo está suspenso para a promoção do inventário e partilha na via extrajudicial.

Art. 478. A escritura pública de partilha, que será antecedida do pagamento do tributo correspondente, deverá conter os requisitos estabelecidos pelo art. 610, §§ 1º e 2º, do CPC.

Art. 479. Deverão constar da escritura as certidões negativas da Fazenda Federal, Estadual e Municipal.

Art. 480. Cada herdeiro, apresentando o traslado da escritura pública de partilha, poderá requerer o Registro Imobiliário.

Art. 481. A escritura pública de inventário e partilha conterà a qualificação completa do autor da herança; o regime de bens do casamento; pacto antenupcial e seu registro imobiliário, se houver; dia e lugar em que faleceu o autor da herança; data da expedição da certidão de óbito; livro, folha, número do termo e unidade de serviço em que consta o registro do óbito; e a menção

ou declaração dos herdeiros de que o autor da herança não deixou testamento e outros herdeiros, sob as penas da lei.

Art. 482. Na lavratura da escritura pública, devem ser apresentados os seguintes documentos:

- I** - Certidão de óbito do autor da herança;
- II** - Documento de identidade oficial e CPF das partes e do autor da herança;
- III** - Certidão comprobatória do vínculo de parentesco dos herdeiros;
- IV** - Certidão de casamento do cônjuge sobrevivente e dos herdeiros casados, bem como o pacto antenupcial, se existir;
- V** - Certidão de propriedade de bens imóveis e seus direitos;
- VI** - Documentos necessários para comprovar a titularidade dos bens móveis e direitos, quando aplicável;
- VII** - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, caso haja imóvel rural a ser partilhado;
- VIII** - Informação que comprove a inexistência de testamento junto à Central de Testamentos, cujo registro é mantido pelo Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal.

Art. 483. Os documentos apresentados no ato da lavratura da escritura devem ser originais ou em cópias autenticadas, vedada a utilização de documentos que, de qualquer modo, a juízo do tabelião, possam comprometer a segurança jurídica do ato notarial.

Art. 484. Os documentos apresentados devem ser arquivados em classificador próprio, com índice e remissões recíprocas.

Art. 485. Os cônjuges dos herdeiros deverão comparecer ao ato de lavratura da escritura pública de inventário e partilha quando houver renúncia ou algum tipo de partilha que importe em transmissão, exceto se o casamento se der sob o regime da separação absoluta.

Art. 486. O companheiro que tenha direito à sucessão é parte, observada a necessidade de ação judicial se o autor da herança não deixar outro sucessor ou não houver consenso de todos os herdeiros, inclusive quanto ao reconhecimento da união estável.

Art. 487. A meação de companheiro pode ser reconhecida na escritura pública, desde que todos os herdeiros e interessados na herança absolutamente capazes, estejam de acordo.

Art. 488. As partes e respectivos cônjuges devem estar, na escritura, nomeados e qualificados (nacionalidade; profissão; idade; estado civil; regime de bens; data do casamento; pacto antenupcial e seu registro imobiliário, se

houver; número do documento de identidade; número de inscrição no CPF/MF; domicílio e residência).

Art. 489. Quanto aos bens, recomenda-se:

- a) se imóveis, prova de domínio por certidão de propriedade atualizada;
- b) se imóvel urbano, observar requisitos deste Capítulo;
- c) se imóvel rural, observar requisitos deste Capítulo, havendo, ainda, necessidade de apresentação, com menção na escritura, do CCIR emitido pelo INCRA;
- d) se móvel, exigir documento comprobatório de domínio e valor, se houver, e descrevê-lo com os sinais característicos;
- e) indicação precisa, quanto à sua natureza, dos direitos e posse suscetíveis de inventário e partilha, bem como a determinação e especificação deles;
- f) os semoventes serão indicados em número, espécies, marcas e sinais distintivos;
- g) o dinheiro, as joias, os objetos de ouro e prata e as pedras preciosas serão indicados com especificação da qualidade, peso e importância;
- h) as ações e os títulos serão devidamente especificados;
- i) as dívidas ativas serão especificadas, inclusive com menção às datas, títulos, origem da obrigação, nomes dos credores e devedores;
- j) a cada bem do espólio deverá constar o respectivo valor atribuído pelas partes, além do valor venal, quando imóveis ou veículos automotores.

Parágrafo único. Havendo acordo entre os herdeiros, a alienação de bem específico do espólio independente de autorização judicial.

Art. 490. A existência de ônus incidentes sobre os imóveis não impede a lavratura da escritura pública.

Art. 491. As certidões de nascimento, casamento e óbito, destinadas a comprovar o estado civil das partes e do falecido, assim como a qualidade dos herdeiros, não terão prazo de validade, salvo em relação aos herdeiros maiores que se declararem solteiros, caso em que as certidões de nascimento deverão ser posteriores à data do óbito do autor da herança.

Art. 492. As certidões de casamento dos sucessores deverão comprovar o seu estado civil na data da abertura da sucessão, bem como o estado civil na data da escritura pública de inventário quando for promovida a renúncia, ou cessão da herança no todo ou em parte.

Art. 493. Quando microfilmados ou gravados por processo eletrônico de imagens, não subsiste a obrigatoriedade de conservação do documento no tabelionato.

Art. 494. A escritura pública deverá fazer menção aos documentos apresentados e ao seu arquivamento, microfilmagem ou gravação por processo eletrônico.

Art. 495. O Traslado da escritura pública deverá ser instruído com o documento comprobatório do recolhimento do ITCMD, com eventuais guias de outros recolhimentos de tributos, se houver.

Art. 496. É admissível o inventário com partilha parcial, embora vedada a sonegação de bens no rol inventariado, justificando-se a não inclusão do(s) bem(ns) arrolado(s) na partilha.

Art. 497. É admissível a sobrepartilha por escritura pública, ainda que referente a inventário e partilha judiciais já findos, mesmo que o herdeiro, hoje maior e capaz, fosse menor ou incapaz ao tempo do óbito ou do processo judicial.

Parágrafo único. É admissível, também, a retificação do formal de partilha judicial, por escritura pública, nos moldes do deste artigo.

Art. 498. Não há restrição na aquisição, por sucessão legítima, de imóvel rural por estrangeiro (art. 2º da Lei n. 5.709/71) e, portanto, desnecessária autorização do INCRA para lavratura de escritura pública de inventário e partilha, salvo quando o imóvel estiver situado em área considerada indispensável à segurança nacional, que depende do assentimento prévio da Secretária-geral do Conselho de Segurança Nacional (art. 7º da Lei n. 5.709/71)

Art. 499. No corpo da escritura deve haver menção de que “ficam ressalvados eventuais erros, omissões ou os direitos de terceiros”.

Art. 500. Há necessidade de emissão da DOI (Declaração de Operação Imobiliária).

Art. 501. Havendo um só herdeiro, maior e capaz, com direito à totalidade da herança, lavrar-se-á escritura de inventário e adjudicação dos bens.

Art. 502. A existência de credores do espólio não impedirá a realização do inventário e partilha, ou adjudicação, por escritura pública.

Art. 503. É admissível inventário negativo por escritura pública.

Parágrafo único. Admite-se, também, o inventário negativo para o reconhecimento de obrigações do Espólio, notadamente para o cumprimento de compromisso de venda e compra firmado pelo autor da herança, nomeando-se, no ato notarial, pessoa interessada para representar o Espólio na outorga da escritura definitiva de venda e compra ao promitente comprador.

Art. 504. É vedada a lavratura de escritura pública de inventário e partilha referente a bens localizados no exterior.

Art. 505. A escritura pública de inventário e partilha pode ser lavrada a qualquer tempo, cabendo ao tabelião observar a ordem de vocação hereditária aplicável a época do falecimento e fiscalizar o recolhimento de eventual multa, conforme previsão em legislação tributária estadual específica.

Art. 506. O tabelião poderá se negar a lavrar a escritura de inventário ou partilha se houver fundados indícios de fraude ou em caso de dúvidas sobre a declaração de vontade de algum dos herdeiros, fundamentando a recusa por escrito.

SEÇÃO V – DISPOSIÇÕES COMUNS À SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO CONSENSUAIS

Art. 507. A separação consensual e o divórcio consensual, não havendo filhos menores ou incapazes do casal, e observados os requisitos legais, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições relativas à descrição e à partilha dos bens comuns e à pensão alimentícia e, ainda, ao acordo quanto à retomada pelo cônjuge de seu nome de solteiro ou à manutenção do nome adotado quando se deu o casamento.

§ 1º A existência de filhos emancipados não obsta a separação consensual e o divórcio consensual.

§ 2º As escrituras públicas de inventário e partilha, separação e divórcio consensuais não dependem de homologação judicial e são títulos hábeis para o registro civil e o registro imobiliário, para a transferência de bens e direitos, bem como para promoção de todos os atos necessários à materialização das transferências de bens e levantamento de valores (DETRAN, Junta Comercial, Registro Civil de Pessoas Jurídicas, instituições financeiras, companhias telefônicas, etc.).

§ 3º O tabelião somente lavrará a escritura se os contratantes estiverem assistidos por advogado comum ou advogados de cada um deles ou por defensor público ou no exercício da advocacia em causa própria, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.

§ 4º O comparecimento pessoal das partes é dispensável à lavratura de escritura pública de separação e divórcio consensuais, quando houver dificuldade ponderável para o seu deslocamento de onde se encontrar comprovadamente residindo, sendo admissível, neste caso, ao(s) separando(s) ou ao(s) divorciando(s), se fazer representar por mandatário constituído, desde que por instrumento público com poderes especiais, descrição das cláusulas essenciais e prazo de validade de trinta dias.

§ 5º A falta de anuência de uma das partes quanto a qualquer das cláusulas apresentadas, ou a recusa de alguma pretensão que objetivava ver consignada, impedirá a realização do ato, devendo, então, ser informada pelo tabelião a possibilidade de ingresso na via judicial.

§ 6º É possível a lavratura de escritura pública de conversão da separação judicial em divórcio consensual, com ou sem partilha de bens, mesmo que

existam filhos menores ou incapazes do casal, desde que não haja nenhuma alteração do que foi convencionado e homologado na separação judicial em relação aos direitos dos filhos menores ou incapazes.

Art. 508. A procuração lavrada no exterior, registrada no Registro de Títulos e Documentos, acompanhada da respectiva tradução, caso não redigida na língua nacional, poderá ter prazo de validade de até 90 (noventa) dias.

Art. 509. O Tabelião de Notas, ao atender às partes com a finalidade de lavrar escrituras públicas de separação e divórcio consensuais, deve disponibilizar às partes uma sala ou um ambiente reservado e discreto.

Art. 510. Para a lavratura da escritura pública de separação e divórcio consensuais, os seguintes documentos devem ser apresentados:

- a) Certidão de casamento;
- b) Documento de identidade oficial e CPF/MF;
- c) Pacto antenupcial, se existir;
- d) Certidão de nascimento ou outro documento de identidade oficial dos filhos, se houver;
- e) Certidão de propriedade de bens imóveis e direitos a eles relacionados;
- f) Documentos necessários para comprovar a titularidade dos bens móveis e direitos, quando aplicável;
- g) Identificação do assistente por meio da carteira da OAB, quando for o caso.

Art. 511. A escritura pública de separação e divórcio especificará, além de outros requisitos legais:

- a) o regime matrimonial de bens;
- b) os bens comuns e a partilha quando esta não for ressalvada para momento posterior à dissolução da sociedade conjugal ou do casamento;
- c) sobre qual das partes recairá a responsabilidade por obrigações pendentes e será atribuída a titularidade de direitos e ações;
- d) nome e data de nascimento dos filhos;
- e) o prazo de duração da obrigação alimentar, condições e critérios de atualização, e, se for o caso, a sua dispensa provisória.

Parágrafo único. Na escritura pública de separação e divórcio deverá constar declaração expressa das partes de que o cônjuge virago não se encontra em estado gravídico, ou ao menos, que não tenha conhecimento sobre esta condição.

Art. 512. As partes devem declarar ao Tabelião de Notas, por ocasião da lavratura da escritura, que não têm filhos comuns ou, havendo, que são absolutamente capazes, indicando os seus nomes e as datas de nascimento.

Art. 513. Se comprovada a resolução prévia e judicial de todas as questões referentes aos filhos menores (guarda, visitas e alimentos), o tabelião de notas poderá lavrar escrituras públicas de separação e divórcio consensuais.

Art. 514. Da escritura, deve constar declaração das partes de que estão cientes das consequências da separação e do divórcio, firmes no propósito de pôr fim à sociedade conjugal ou ao vínculo matrimonial, respectivamente, sem hesitação, com recusa de reconciliação.

Art. 515. Se houver bens a serem partilhados na escritura, distinguir-se-á o que é do patrimônio individual de cada cônjuge do que é do patrimônio comum do casal, conforme o regime de bens, constando isso do ato notarial lavrado.

Art. 516. Na partilha de bens do casal, se houver transferência de patrimônio entre as partes, será exigido o respectivo pagamento do imposto de transmissão.

Parágrafo único. Havendo fundados indícios de prejuízo a um dos cônjuges ou existindo dúvida sobre a declaração de vontade, impõe-se a negativa à lavratura da escritura pública de separação ou divórcio.

Art. 517. Poderá ser lavrada escritura pública de divórcio direto.

Art. 518. Poderão ser lavrados por escritura pública o restabelecimento da sociedade conjugal e a conversão da separação consensual em divórcio.

Art. 519. A partilha em escritura pública de separação e divórcio consensuais far-se-á conforme as regras da partilha em inventário extrajudicial, no que couber.

Art. 520. Na separação e no divórcio consensuais por escritura pública, as partes podem optar em partilhar os bens e resolver sobre a pensão alimentícia, a posteriori.

Art. 521. Não há sigilo nas escrituras públicas de separação e divórcio consensuais.

Art. 522. Na escritura pública deve constar que as partes foram orientadas sobre a necessidade de apresentação de seu traslado no Registro Civil do assento de casamento, para a averbação devida.

Art. 523. É admissível, por consenso das partes, escritura pública de retificação das cláusulas de obrigações alimentares ajustadas na separação e no divórcio consensuais.

Art. 524. A escritura pública de separação ou divórcio consensuais, quanto ao ajuste do uso do nome de casado, pode ser retificada mediante declaração unilateral do interessado na volta ao uso do nome de solteiro, em nova escritura pública, com assistência de advogado.

Art. 525. O tabelião deverá recusar, motivadamente, por escrito, a lavratura da escritura de separação ou divórcio consensuais, se presentes fundados indícios de fraude à lei, de prejuízos a um dos cônjuges ou dúvidas sobre as manifestações de vontade.

Art. 526. São requisitos para lavratura da escritura pública de separação consensual:

- a) manifestação da vontade espontânea e isenta de vícios em não mais manter a sociedade conjugal e desejar a separação conforme as cláusulas ajustadas;
- b) ausência de filhos menores não emancipados ou incapazes do casal, ressalvada a hipótese de resolução prévia e judicial de todas as questões referentes aos filhos menores;
- c) inexistência de gravidez do cônjuge virago ou desconhecimento acerca desta circunstância;
- d) assistência das partes por advogado, que poderá ser comum.

Art. 527. O restabelecimento de sociedade conjugal pode ser feito por escritura pública, ainda que a separação tenha sido judicial. Neste caso, é necessária e suficiente a apresentação de certidão da sentença de separação ou da averbação da separação no assento de casamento.

Art. 528. A averbação do restabelecimento da sociedade conjugal somente poderá ser efetivada depois da averbação da separação no Registro Civil, podendo ser simultâneas.

Art. 529. Em escritura pública de restabelecimento de sociedade conjugal, o Tabelião de Notas deve:

- a) fazer constar que as partes foram orientadas sobre a necessidade de apresentação de seu traslado no registro civil do assento de casamento, para a averbação devida;
- b) anotar o restabelecimento à margem da escritura pública de separação consensual, quando esta for de sua serventia, ou, quando de outra, comunicar o restabelecimento, para a anotação necessária na serventia competente;
- c) comunicar o restabelecimento ao juízo da separação judicial, se for o caso.

Art. 530. A sociedade conjugal não pode ser restabelecida com modificações.

Art. 531. Na escritura pública de restabelecimento deve constar, de modo expresso, que em nada prejudicará o direito de terceiros, adquirido antes e durante o estado de separado, seja qual for o regime de bens.

Art. 532. É admissível o restabelecimento por procuração, se outorgada, com prazo de validade de até trinta dias, por meio de instrumento público e com poderes especiais para o ato.

Art. 533. Os cônjuges separados judicialmente podem, mediante escritura pública, converter a separação judicial ou extrajudicial em divórcio, mantendo as mesmas condições ou alterando-as.

Art. 534. Na conversão da separação judicial em divórcio, é dispensável a apresentação de certidão atualizada do processo judicial, bastando a certidão da averbação da separação no assento de casamento.

Art. 535. O valor dos emolumentos pela lavratura de escritura pública de separação consensual e divórcio consensual sem partilha de bens é o mesmo valor do ato sem conteúdo econômico.

Parágrafo único. Se houver partilha de bens, serão cobrados emolumentos como um único ato com conteúdo financeiro, sobre a soma do valor de todos os bens que constituirão o monte mor.

Art. 536. As partes poderão escolher livremente o Tabelionato para a lavratura da escritura de inventário, partilha ou adjudicação, separação, divórcio e de restabelecimento da sociedade conjugal, independentemente do domicílio dos interessados ou do lugar de situação dos bens objeto do ato.

Art. 537. Será destinado local, no tabelionato, que preserve o direito à reserva dos cônjuges, durante toda a prática do ato, ressalvada a possibilidade de fornecimento de certidão a qualquer pessoa que manifestar interesse.

Art. 538. O Tabelião ou substituto realizará, pessoalmente, todos os atos atinentes à separação, divórcio, partilha de bens e restabelecimento da sociedade conjugal.

Art. 539. Os Tabeliões de Notas remeterão à Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), dentro dos primeiros 08 (oito) dias dos meses de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, um mapa das escrituras de Separação e Divórcio realizadas no trimestre anterior.

Parágrafo único. O IBGE fornecerá os mapas ou programa informatizado, para a execução do disposto neste item, podendo requisitar aos Tabeliões que façam as correções necessárias.

Art. 540. Os Tabeliões de Notas deverão encaminhar a relação das escrituras públicas de inventário, partilha, separação consensual e divórcio consensual por via administrativa, lavradas em sua serventia, à CENSEC, até o dia 5 (cinco) de cada mês subsequente aos atos praticados na segunda quinzena do mês anterior e até o dia 20 (vinte), os atos praticados na primeira quinzena do mesmo mês.

Parágrafo único. A remessa será feita via Internet, acessando a página: www.censec.org.br.

SEÇÃO VI – DAS PROCURAÇÕES

Art. 541. A procuração outorgada para a prática de atos em que exigível o instrumento público também deve revestir a forma pública.

Parágrafo único. Entende-se por poderes especiais na procuração para os fins do art. 661, §1º, do Código Civil, a expressão “todos e quaisquer bens imóveis” ou expressão similar, sendo desnecessária a especificação do bem.

Art. 542. Nas escrituras de substabelecimento, e naquelas em que as partes se fizerem representar por procurador substabelecido, o tabelião exigirá a apresentação dos instrumentos de procuração e substabelecimento, se estes não tiverem sido lavrados nas próprias notas do cartório, arquivando-os em pasta própria, com remissões recíprocas.

Art. 543. Os tabeliões, ao lavrarem instrumento público de substabelecimento de procuração ou revogação de mandato escriturado em suas próprias serventias, averbarão essa circunstância, imediatamente e sem ônus à parte, à margem do ato revogado ou substabelecido.

§ 1º Quando o ato revocatório ou de substabelecimento tiver sido lavrado em outra serventia, o tabelião, mediante o pagamento pelo interessado da despesa postal da carta registrada, comunicará essa circunstância ao tabelião que lavrou o ato original.

§ 2º O tabelião anotará, à margem do ato substabelecido ou revogado, as indicações do cartório, livro e folhas do ato posterior.

§ 3º A morte do mandante comunicada ao tabelião pelo mandatário ou outra pessoa, comprovada por documento oficial, deve receber igual tratamento.

§ 4º O ato notarial de revogação de mandato outorgado por instrumento público é admitido sem a presença do mandatário.

Art. 544. Quando necessário à segurança do ato, o tabelião poderá solicitar certidão da procuração, cobrando-a da parte interessada.

Art. 545. Nas procurações outorgadas por pessoas idosas, especialmente quando insinuado risco concreto de comprometimento patrimonial do idoso, o prazo de validade não deve superior a 1 (um) ano, com atribuição de poderes para prática de negócios jurídicos específicos e determinados e sem previsão de cláusula de irrevogabilidade, ressalvadas as hipóteses em que esta for condição de um negócio jurídico bilateral ou tiver sido estipulada no exclusivo interesse do outorgado/mandatário.

Art. 546. Em caso de dúvida sobre a capacidade civil da pessoa idosa, o Tabelião deve entrevistá-lo, na presença de duas testemunhas instrumentárias, reduzindo a termo as informações colhidas.

Parágrafo único. Persistindo a dúvida ou havendo qualquer suspeita de violação ou ameaça aos direitos do idoso, o Tabelião, expondo, de modo

sucinto, os motivos da suspeita, expedirá nota devolutiva e encaminhará o caso, acompanhado do termo das informações colhidas e das provas produzidas, ao Ministério Público, para providências que entender cabíveis.

Art. 547. Inexistindo dúvida quanto à lucidez e à capacidade civil da pessoa idosa, ou sanada a dúvida inicial, o Tabelião lavrará o ato jurídico, de acordo com a necessidade e a vontade da pessoa idosa, observadas as cautelas acima enumeradas e as disposições da Lei nº 10.741/2003.

SEÇÃO VII – DA ATA NOTARIAL

Art. 548. Ata notarial é a narração objetiva, fiel e detalhada de fatos jurídicos presenciados ou verificados pessoalmente pelo Tabelião de Notas.

Art. 549. A ata notarial é documento dotado de fé pública.

Art. 550. A ata notarial deverá ser assinada pelos solicitantes no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis a contar constatação pelo tabelião.

Art. 551. A ata notarial poderá ser lavrada de ofício pelo Tabelião, ou a requerimento de interessado, para corrigir erros materiais em escrituras. Nesse caso, serão lançadas as remissões recíprocas.

I - Apenas podem ser considerados como erros materiais:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento dos documentos apresentados para lavratura da escritura que constem arquivados, microfilmados ou gravados por processo eletrônico na serventia;
- b) correção de mero cálculo matemático;
- c) correção de dados referentes à descrição e caracterização de bens individuados na escritura;
- d) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante determinação judicial quando houver necessidade de produção de outras provas.

Art. 552. A ata notarial conterá:

- a) Local, data de sua lavratura e hora;
- b) Nome e qualificação do solicitante;
- c) Narração circunstanciada dos fatos;
- d) Assinatura e sinal público do tabelião.

Art. 553. A ata notarial poderá:

- a) conter a assinatura do solicitante e de eventuais testemunhas;
- b) ser redigida em locais, datas e horas diferentes, na medida em que os fatos se sucedam, com descrição fiel do presenciado e verificado, e respeito à ordem cronológica dos acontecimentos e à circunscrição territorial do Tabelião de Notas;

c) conter relatórios ou laudos técnicos de profissionais ou peritos, que serão qualificados e, quando presentes, assinarão o ato;

d) conter imagens e documentos em cores por impressão no próprio livro, ou por descrição pormenorizada e detalhada que evidencie o conteúdo constatado, conforme aplicável.

Art. 554. A ata notarial será lavrada no livro de notas.

§ 1º Quando se referir a documentos, o seu teor será transcrito integralmente na ata; a transcrição do documento poderá ser substituída pela inserção de sua imagem diretamente no livro mediante cópia reprográfica ou gravação eletrônica.

§ 2º Nas atas notariais poderão ser anexados documentos, inclusive eletrônicos, e serão arquivados em pastas próprias, numerados sequencialmente.

Art. 555. O Tabelião de Notas deve recusar a prática do ato, se o solicitante atuar ou pedir-lhe que aja contra a moral, a ética, os costumes e a lei.

Art. 556. É possível lavrar ata notarial quando o objeto narrado constitua fato ilícito.

Art. 557. A ata notarial poderá ser redigida em ordem cronológica ao longo do tempo em que os fatos se sucederem, o que será descrito fielmente.

Parágrafo único. A ata notarial poderá ser lavrada a qualquer tempo, quando o momento dos fatos exigir.

Art. 558. A ata notarial poderá conter relatórios ou laudos técnicos de profissionais ou peritos. Estes serão qualificados e, quando presentes, deverão assinar o ato, juntamente com o solicitante.

Parágrafo único. Esses relatórios e laudos serão transcritos no texto da ata notarial e deverão ser arquivados, microfilmados ou gravados em meio digital, em classificador próprio da serventia.”

Art. 559. A ata notarial poderá conter apensos físicos como imagens, que serão impressos em colorido ou em uma cor, a critério do solicitante, cujas cópias também serão arquivadas, microfilmadas ou gravadas em meio digital, em classificador próprio da serventia.

Art. 560. A declaração da parte, sob responsabilidade civil e penal, de fato ou circunstância sobre suas relações pessoais ou patrimoniais, desde que ausente conteúdo volitivo negocial, será caracterizada como ata notarial de declaração.

Art. 561. A ata notarial poderá ser utilizada para constatar e corrigir erros constantes em outros documentos públicos.

Art. 562. Para os fins do reconhecimento extrajudicial da usucapião e de adjudicação compulsória, deve-se observar o regramento disposto no Provimento CNJ nº 149/2023.

Art. 563. Além do regramento referido no artigo anterior, a ata notarial de constatação de posse de unidade autônoma de condomínio edilício constituído de fato deverá:

I - atestar a existência de um condomínio edilício constituído de fato, sendo suficiente, para tanto, que:

a) constate a ocorrência de edificação ou conjunto de edificações no imóvel e informe as respectivas quantidades de pavimentos, ficando dispensada tal requisito na hipótese de condomínio de lotes;

b) mencione, de forma simplificada, as áreas destinadas ao uso comum;

c) informe a quantidade de unidades autônomas existentes, identificando cada uma delas por sua designação numérica ou alfabética verificada no local;

d) aponte elementos que indiquem o exercício de posse coletiva sobre imóvel em regime de condomínio edilício constituído de fato, tais como a existência de outros condôminos, de síndico, de empregados do condomínio, de convenção de condomínio e/ou de regimento interno, de atas de assembleias de condôminos e de boletos de cobrança de taxas condominiais, sem prejuízo de outros dados e informações que julgar pertinentes.

II - atestar o tempo de posse do requerente com relação à unidade autônoma usucapienda, na forma do Provimento CNJ nº 149/2023.

§ 1º Para a adequada demonstração dos requisitos das alíneas “a” e “b” do inciso I, deve o tabelião constar ou anexar na ata notarial pelo menos uma imagem ou um vídeo de cada edificação existente no imóvel e de cada área destinada ao uso comum.

§ 2º Para a demonstração dos requisitos da alínea “d” do inciso I, pode o tabelião, além de descrever os fatos conforme sua própria percepção, constar ou anexar na ata notarial imagens, vídeos, documentos, declarações, depoimentos de testemunhas ou outros elementos que reputar adequados.

§ 3º A ata notarial que ateste a existência de um condomínio edilício constituído de fato e a posse com relação a apenas uma ou algumas unidades autônomas é apta a instruir o pedido extrajudicial de reconhecimento de usucapião referente a outra unidade autônoma do mesmo condomínio, desde que apresentada em conjunto com a ata notarial que ateste a posse desta última.

SEÇÃO VIII – DOS TESTAMENTOS

Art. 564. As declarações do testador serão de viva-voz ou por qualquer outra forma de manifestação, a critério do tabelião.

§ 1º As declarações do testador serão realizadas perante as testemunhas e o tabelião, simultaneamente.

§ 2º O testador poderá utilizar-se de minutas, notas ou apontamentos.

§ 3º O indivíduo totalmente mudo, desde que seja alfabetizado, poderá outorgar testamento público, mediante apresentação de escrito ao tabelião, desde que fique clara a sua intenção de testar pela forma pública. Nessa hipótese deverá constar do instrumento que o ato foi lido pelo tabelião, bem como pelo próprio testador, na presença das testemunhas.

Art. 565. Não podem ser testemunhas do testamento:

- I** - os incapazes indicados nos arts. 3º e 4º do Código Civil, exceto o pró-digo e os maiores de 16 anos;
- II** - o analfabeto, o cego e o surdo;
- III** - o cônjuge, os ascendentes, os descendentes e os colaterais, até o terceiro grau do testador ou dos beneficiários, por consanguinidade ou afinidade.

Art. 566. Não poderão estar presentes ao ato, sob pena de nulidade do testamento:

- a)** o testamenteiro;
- b)** o beneficiário;
- c)** o administrador provisório instituído pelo testador;
- d)** o cônjuge, os ascendentes, os descendentes e os colaterais, até o terceiro grau do testador ou dos beneficiários, por consanguinidade ou afinidade;
- e)** o inventariante.

Art. 567. O testador poderá, até o limite de sua parte disponível, constituir renda a favor dos herdeiros, atribuindo ao rendeiro, ou censuário, a administração do patrimônio.

Art. 568. O testamento poderá ser revogado, exceto quanto à disposição de reconhecimento da paternidade.

Parágrafo único. Para a revogação, são exigíveis as mesmas formalidades necessárias para sua outorga.

Art. 569. É obrigatória a rubrica do testador em todas as páginas se o testamento for escrito por meio de inserção de declaração de vontade em partes impressas de livro de notas.

Art. 570. Considerando a natureza dos interesses envolvidos, bem como a função pacificadora do ato notarial, o tabelião somente poderá emitir certidão do testamento ao próprio testador, ou a terceiros interessados, mediante apresentação do óbito do testador ou por ordem judicial.

SEÇÃO IX – DO TESTAMENTO CERRADO

Art. 571. Para aprovar um testamento cerrado, o tabelião deve seguir o seguinte procedimento:

I - O testamento cerrado, escrito pelo testador ou por outra pessoa a seu rogo, deve ser apresentado ao tabelião de notas na presença de pelo menos duas testemunhas. O testador deve declarar que aquele é o seu testamento e que deseja que seja aprovado.

II - O tabelião, depois de ouvir o testador, confirmar que aquele é o seu testamento e que deseja a aprovação, iniciará imediatamente o instrumento de aprovação, seja por forma manuscrita ou datilografada.

III - O tabelião examinará o testamento para verificar emendas, rasuras, borrões, riscaduras ou entrelinhas, registrando qualquer irregularidade no instrumento.

IV - Todas as páginas do testamento serão rubricadas pelo tabelião.

V - Se não houver espaço em branco na última folha, o tabelião aporá seu sinal público e iniciará o instrumento em uma folha separada, fazendo menção disso no termo.

VI - O tabelião lerá o instrumento de aprovação na presença do testador e das testemunhas. O testador assinará, se possível, junto com as testemunhas e o tabelião.

VII - Se o testador não puder assinar, uma das testemunhas, por ele indicada, assinará a seu rogo, declarando fazê-lo por ele não saber ou não poder assinar.

VIII - Após as assinaturas, o tabelião cerrará e coserá o testamento, pingando lacre derretido nos pontos onde a linha atravessar o papel e consignará na face externa o nome do testador com a advertência da importância da abertura.

IX - O tabelião registrará no livro de testamento o lugar, dia, mês e ano da aprovação e entrega do testamento, bem como o nome do testador.

Art. 572. O testamento será cerrado e cosido da seguinte forma:

I - O testamento será colocado em um envelope, cujas aberturas serão coladas;

II - O tabelião costurará o testamento e o envelope nas quatro bordas;

III - É recomendável a aposição de lacre sobre os pontos de costura.

Art. 573. Após cerrado e entregue ao testador, o tabelião lançará no Livro de Notas um termo indicando o lugar, dia, mês e ano da aprovação e entrega do testamento.

Art. 574. O tabelião não poderá arquivar o testamento cerrado.

CAPÍTULO VI – CÓPIAS E AUTENTICAÇÕES

Art. 575. O Tabelião de Notas tem a faculdade de extrair cópias de documentos públicos ou particulares utilizando o sistema reprográfico ou equivalente.

Art. 576. A cópia autenticada pelo tabelião, seja em papel ou meio digital, tem plena validade e faz prova equivalente ao documento original apresentado.

§ 1º Somente quando o documento original contiver declaração de vontade e a cópia autenticada for questionada em juízo, deverá ser apresentado o documento original.

§ 2º Quem questionar a autenticidade de um documento público notarial ou documento particular autenticado pelo tabelião terá o ônus da prova.

§ 3º A autenticação do tabelião é válida perante todas as repartições públicas, as quais não poderão recusá-la.

Art. 577. Cópias de documentos públicos ou particulares podem ser extraídas por meio de sistemas reprográficos ou equivalentes. O termo “reprografia” compreende processos como cópia xerográfica, eletrocópia, termocópia, microfilmagem, digitalização, computação eletrônica, heliografia, eletrostática, entre outros.

Art. 578. Os tabeliães, ao autenticarem cópias reprográficas, não devem limitar-se à mera conferência dos textos ou à análise da aparência da escrita.

Parágrafo único. Deve-se exercer cuidadosa verificação para identificar quaisquer rasuras, supressões de palavras ou linhas, ou outros indícios suspeitos que possam sugerir fraude.

Art. 579. Quando houver mais de uma reprodução em um único documento, para cada reprodução será praticado um ato de autenticação.

§ 1º Sempre que possível, o instrumento de autenticação será apostado na face da cópia. Se necessário, caso conste no verso, os espaços remanescentes serão inutilizados com o uso de um carimbo apropriado.

§ 2º O instrumento de autenticação deve conter a identificação do escrevente que o firmou.

Art. 580. Ao extrair e autenticar cópias reprográficas de documentos de pequeno porte, o tabelião pode inutilizar espaços em branco, cortando e dimensionando a reprodução conforme as dimensões do documento original, de modo a conter apenas a reprodução e a autenticação.

Art. 581. O tabelião pode autenticar cópias reprográficas ampliadas ou reduzidas de documentos, indicando essa situação no ato.

Art. 582. Não serão extraídas, autenticadas ou utilizadas para atos notariais reproduções reprográficas de outras reproduções reprográficas de documentos públicos ou particulares.

Parágrafo único. Não estão sujeitas a essa restrição as cópias ou conjuntos de cópias reprográficas que emanem de autoridades ou órgãos públicos, desde que sejam consideradas documentos originais. Isso inclui cartas de ordem, sentenças, arrematações, adjudicações, partilhas formais, certidões de registros públicos, protestos e certidões emitidas pela Junta Comercial e post gramas.

Art. 583. As cópias reprográficas autenticadas por autoridade administrativa no exercício de suas funções, bem como as cópias autenticadas por órgãos do foro judicial, não requerem autenticação notarial, pois são consideradas documentos originais.

Art. 584. É proibida a autenticação de documentos que já foram autenticados por juízos e tribunais, exceto mediante solicitação expressa e justificada da parte interessada.

Art. 585. O tabelião pode autenticar documentos copiados em microfimes, em suporte digital ou cópias ampliadas de imagens que foram microfilmadas ou digitalizadas, desde que verificadas com o auxílio de um dispositivo apropriado.

Art. 586. Além de outras proibições, não podem ser autenticados os seguintes documentos:

- I** - documentos escritos em idiomas desconhecidos pelo tabelião, a menos que a fotocópia seja extraída pelo próprio tabelião, ou que o documento original seja apresentado junto com uma tradução juramentada;
- II** - fax, exceto quando contenha assinatura inserida após a transmissão do documento. Nesse caso, na cópia autenticada, será feita uma observação de que o documento é fotossensível e sujeito a desaparecer ao longo do tempo;
- III** - partes de um documento cujo entendimento completo do conteúdo dependa da leitura do documento inteiro, como contratos particulares, entre outros. Caso o solicitante insista, todas as páginas, mesmo que não autenticadas, serão carimbadas e rubricadas pelo tabelião ou por seus prepostos;
- IV** - partes de jornais ou outros impressos que não contenham a data e o nome da publicação;
- V** - documentos escritos a lápis ou de qualquer forma que seja passível de apagar, exceto quando contenham assinatura feita com tinta. Nesse caso, na cópia autenticada será feita uma observação de que o documento foi escrito a lápis;

VI - documentos com rasuras ou emendas feitas com corretivo, desde que a correção implique em alterações substanciais que, na opinião do tabelião, afetem a integridade do documento. No entanto, a autenticação pode ser feita se o solicitante assinar e afirmar que a correção está presente no documento original;

VII - mensagens eletrônicas (e-mails), exceto aquelas que contenham assinaturas inseridas após o envio ou recepção do documento.

Art. 587. Podem ser autenticadas, entre outras, cópias dos seguintes documentos:

I - extratos bancários emitidos por impressão térmica. Nesse caso, a cópia autenticada deve conter uma observação de que o documento é fotossensível e sujeito a desaparecer ao longo do tempo;

II - diplomas, certificados e outros documentos que tenham assinaturas inseridas por meio de chancela ou reprodução digitalizada;

III - partes ou trechos de um documento quando o seu conteúdo seja relevante e possa produzir efeitos jurídicos independentemente do restante do documento, como contas de serviços públicos (água, luz, telefone, etc.), passaportes, carteiras de trabalho, entre outros. Nesses casos, o tabelião deve incluir uma observação na cópia autenticada, indicando que se trata de uma parte de um documento;

IV - partes ou trechos de um processo judicial, bem como formais de partilha, cartas de arrematação, cartas de adjudicação, entre outros, desde que contenham a rubrica do escrivão. O tabelião deve fazer uma observação na cópia autenticada indicando que se trata de uma parte de um documento judicial;

V - certidões emitidas por órgãos administrativos (CREA, Junta Comercial, IML, etc.) que contenham cópias autenticadas por esses órgãos.

Art. 588. A existência de mensagens eletrônicas (e-mails) somente pode ser autenticada por meio de ata notarial. O conteúdo dessas mensagens deve ser acessado diretamente na conta de usuário do interessado, utilizando um equipamento do próprio tabelionato, e é necessária uma descrição circunstanciada dessa precaução.

Art. 589. Documentos expedidos pela internet por agentes públicos ou por particulares somente podem ser autenticados por meio de uma ata notarial autenticatória, contendo a expressão: “Autêntico esta cópia de um documento digital que corresponde ao documento verificado por acesso à internet em www. domínio. Dou fé.”

CAPÍTULO VII – DO RECONHECIMENTO DE FIRMAS

Art. 590. A ficha de assinaturas fornecida em impresso padronizado e destinada ao reconhecimento de firmas conterá, no mínimo, os seguintes elementos:

- I** - nome do depositante, endereço, profissão, nacionalidade, estado civil;
- II** - indicação do número de inscrição no CPF, quando for o caso;
- III** - número presente na carteira de identidade (RG);
- IV** - data do depósito da firma;
- V** - assinatura do depositante, aposta duas vezes;
- VI** - rubrica e identificação do tabelião ou escrevente que verificou a regularidade do preenchimento;
- VII** - no caso de depositante cego ou portador de visão subnormal, e do semialfabetizado, o tabelião preencherá a ficha e consignará esta circunstância.

Art. 591. Reconhecimento de letra é a declaração, pelo Tabelião, da autoria de dizeres manuscritos em documento particular, lançados em sua presença, ou que o autor, sendo conhecido do Tabelião ou por ele identificado, lhe declare tê-lo escrito.

Art. 592. Reconhecimento de firma é a declaração da autoria de assinatura em documento.

§ 1º Os atos notariais de reconhecimento de firma e da assinatura eletrônica em documento digital se limitam à verificação da assinatura no documento com base naquela depositada em Tabelionato ou correspondente ao certificado digital notariado, respectivamente, sem que haja análise da legalidade e conformidade jurídica do conteúdo do negócio ou ato jurídico no qual a assinatura física ou digital esteja inserida.

§ 2º O reconhecimento de firma será:

- a)** autêntico, se o autor for conhecido ou identificado através de documento pelo Tabelião e assinar em sua presença;
- b)** por semelhança, quando o Tabelião confrontar a assinatura com outra existente em seus livros ou cartões de autógrafos e verificar a similitude.

§ 3º No reconhecimento de firma mencionar-se-á expressamente a sua espécie – se autêntico ou por semelhança – e o nome ou nomes das pessoas indicadas, vedada a substituição por outras expressões, como supra, retro, infra, etc.

§ 4º Se eventualmente não for feita restrição quanto à espécie do reconhecimento, entender-se-á ser por semelhança.

§ 5º O reconhecimento da razão social declarará a firma lançada e o nome de quem a lançou, e far-se-á somente após o registro do ato constitutivo da sociedade.

§ 6º Impõe-se o reconhecimento autêntico de firma nos contratos ou documentos de natureza econômica de valor apreciável, na transferência de veículos automotores de qualquer valor, observando-se quando se tratar de pessoa jurídica, igual exigência relativamente ao seu representante legal.

§ 7º Todavia, se impossibilitado ou recusar-se o firmatário a viabilizar o reconhecimento autêntico exigido por lei ou por terceiro interessado, o Tabelião poderá fazer o reconhecimento por semelhança, mas declarará a causa e os motivos.

§ 8º Em documentos firmados por pessoa cega, se capaz e alfabetizada, o reconhecimento deverá ser feito por autenticidade, observado o seguinte:

- a) o Tabelião deverá fazer a leitura do documento ao signatário, verificando as suas condições pessoais para compreensão de seu conteúdo;
- b) alertá-lo-á sobre as possíveis fraudes de que pode ser vítima, ao assumir a autoria de um escrito;
- c) será anotada na ficha de autógrafo a circunstância de ser cego o autor.

Art. 593. Se o Tabelião perceber tratar-se de pessoa analfabeta, que, contudo, saiba escrever o nome, proceder conforme o § 7º do artigo anterior.

Art. 594. O reconhecimento de firma é ato pessoal e de competência exclusiva do Tabelião, não podendo ser constrangido a fazê-lo por qualquer meio ou forma.

Art. 595. O registro de firmas, para fins de reconhecimento, far-se-á através de fichas, devidamente arquivadas na unidade extrajudicial em fichários.

Parágrafo único. Os Tabeliães poderão extrair, a expensas dos interessados, cópia reprográfica do documento de identidade apresentado para preenchimento da ficha-padrão, e aquelas serão arquivadas devidamente, a fim de possibilitar os atos de comparar e verificar.

Art. 596. Sem o antecedente necessário de lei autorizadora, ao Tabelião é defeso o reconhecimento de chancela, mas poderá declarar a existência do registro da assinatura mecânica.

Art. 597. O Tabelião poderá recusar-se a efetuar o reconhecimento de letra ou firma em papel em branco ou parcialmente preenchido, ou, se o fizer a pedido da parte, descreverá o verificado, indicando os espaços não preenchidos.

Art. 598. O Tabelião reconhecerá a firma em documento avulso escrito em língua portuguesa.

Parágrafo único. Poderá o Tabelião reconhecer firma em documento redigido em idioma estrangeiro, acompanhado de tradução oficial; ou,

excepcionalmente, se dispuser de conhecimentos para compreender o seu conteúdo, certificando esta circunstância.

Art. 599. É obrigatória a apresentação do original de documento de identificação (Registro Geral; Carteira Nacional de Habilitação, modelo atual, instituído pela Lei n.º 9.503/97; carteira de exercício profissional expedida pelos entes criados por Lei Federal, nos termos da Lei n.º 6.206/75; passaporte, que, na hipótese de estrangeiro, deve estar com o prazo do visto não expirado; Carteira de Trabalho e Previdência Social, modelo atual, informatizado, e carteira de identificação funcional dos Magistrados, membros do Ministério Público e da Defensoria Pública) para abertura da ficha-padrão.

Art. 600. É facultado uso de etiqueta adesiva na lavratura de reconhecimento de firma por autenticidade, a qual deverá ser integralmente preenchida por processo mecânico, exceto no que se refere às assinaturas da parte e do Tabelião de Notas ou escrevente autorizado, mediante aposição do visto daquele que lavar o termo e carimbo com identificação do Tabelião de Notas, que ocupem parte da etiqueta e parte do livro, de modo a deixar marca em caso de remoção daquela.

Art. 601. O reconhecimento de firma quando feito por escrevente autorizado deve ter a identificação de sua assinatura por carimbo individualizado.

Art. 602. Para o reconhecimento de firma por semelhança poder-se-á exigir a presença do signatário, munido do documento de identificação.

Art. 603. É vedado o reconhecimento de firma em documentos sem data, incompletos ou que contenham, no contexto, espaços em branco.

Art. 604. É autorizado o reconhecimento de firmas em escrito de obrigação redigido em língua estrangeira, de procedência interna, uma vez adotados os caracteres comuns.

Parágrafo único. Nesse caso, além das cautelas normais, o Tabelião de Notas fará mencionar, no próprio termo de reconhecimento ou junto a ele, que o documento, para produzir efeito no Brasil e para valer contra terceiros, deverá ser vertido em vernáculo, e registrada a tradução.

Art. 605. No momento da abertura da ficha-padrão, a pessoa interessada, a pedido expresso, poderá solicitar ao tabelião que sua assinatura somente seja reconhecida por autenticidade.

Parágrafo único. Neste caso, somente por ordem judicial, o tabelião fará o reconhecimento da firma por semelhança.

Art. 606. Fica autorizada a adoção do processo de chancela mecânica, com o mesmo valor da assinatura de próprio punho do tabelião, nos termos destinados ao reconhecimento de firmas, à autenticação de cópias de documentos extraídos mediante sistema reprográfico e à autenticação de chancelas mecânicas registradas na serventia.

Art. 607. A adoção de chancela mecânica será comunicada pelo Tabelião à Corregedoria do Foro Extrajudicial.

§ 1º Após tomar ciência do uso da chancela mecânica, poderá a Corregedoria do Foro Extrajudicial verificar se os meios adotados pelo tabelionato encontram-se adequados.

§ 2º A Corregedoria do Foro Extrajudicial poderá, fundamentadamente, suspender ou revogar a autorização concedida, inclusive apreendendo equipamentos, quando necessário.

Art. 608. O registro da chancela mecânica observará os seguintes requisitos:

- a) preenchimento da ficha-padrão destinada ao reconhecimento de firmas;
- b) arquivamento na serventia do fac-símile da chancela;
- c) declaração do dimensionamento do clichê;
- d) descrição pormenorizada de chancela, com especificação das características gerais e particulares do fundo artístico.

Art. 609. A conferência da chancela aposta em documento é ato de reconhecimento de firma por semelhança.

CAPÍTULO VIII – DAS CENTRAIS DE ESCRITURAS PÚBLICAS

SEÇÃO I – DO REGISTRO CENTRAL DE TESTAMENTOS ON-LINE – RCTO

Art. 610. Os Tabeliães de Notas, com atribuição pura ou cumulativa dessa especialidade, e os Oficiais de Registro que detenham atribuição notarial para lavratura de testamentos remeterão ao Colégio Notarial do Brasil - Conselho Federal, quinzenalmente, por meio da CENSEC, relação dos nomes constantes dos testamentos lavrados em seus livros e respectivas revogações, bem como dos instrumentos de aprovação de testamentos cerrados, ou informação negativa da prática de qualquer desses atos, nos seguintes termos:

- I - até o dia 5 (cinco) de cada mês subsequente, quanto a atos praticados na segunda quinzena do mês anterior;
- II - até o dia 20 (vinte), quanto a atos praticados na primeira quinzena do próprio mês.

§ 1º Nos meses em que os dias 5 (cinco) e 20 (vinte) não forem dias úteis, a informação deverá ser enviada no dia útil subsequente.

§ 2º Constarão da informação:

- I - nome por extenso do testador, número do documento de identidade (RG ou documento equivalente) e CPF;

II - espécie e data do ato;

III - livro e folhas em que o ato foi lavrado.

Art. 611. As informações positivas ou negativas serão enviadas, por meio da internet, ao Colégio Notarial do Brasil - Conselho Federal, arquivando-se digitalmente o comprovante do envio.

Art. 612. No mesmo prazo acima fixado, o Tabelião remeterá ao CNB-CF, por cada ato de testamento comunicado, o valor fixado conforme a Lei de Emolumentos.

Art. 613. Requerida a abertura da sucessão, os Juízes poderão requisitar ao CNB-CF informação sobre a existência de testamento, dispensado o pagamento em caso de justiça gratuita.

Art. 614. O CNB-CF fornecerá informações sobre a existência ou não de testamento nos seguintes casos:

- a)** Mediante requisição judicial ou do Ministério Público, gratuitamente;
- b)** A pedido do próprio testador, mediante apresentação de cópia do documento de identidade;
- c)** A pedido de interessado, mediante apresentação da certidão de óbito expedida pelo Registro Civil de Pessoas Naturais.

Parágrafo único. O recolhimento de quantia correspondente ao fornecimento da informação será devido na forma e pelo valor previsto na legislação estadual que fixa os emolumentos dos atos notariais no Estado do Piauí.

Art. 615. As informações serão remetidas, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, por documento eletrônico assinado digitalmente, com base no padrão ICP-Brasil, pelo Presidente do CNB-CF ou por pessoa por ele designada, sob sua responsabilidade.

SEÇÃO II – DA CENTRAL DE ESCRITURAS E PROCURAÇÕES – CEP

Art. 616. Os Tabeliães de Notas, com atribuição pura ou cumulativa dessa especialidade, e os Oficiais de Registro que detenham atribuição notarial remeterão ao Colégio Notarial do Brasil - Conselho Federal, quinzenalmente, por meio da CENSEC, informações constantes das escrituras públicas e procurações públicas ou informação negativa da prática destes atos, exceto quanto às escrituras de separação, divórcio e inventário (que deverão ser informadas à CESDI) e às de testamento (que deverão ser informadas ao RCTO), nos seguintes termos:

- I** - Até o dia 5 (cinco) do mês subsequente, os atos praticados na segunda quinzena do mês anterior;
- II** - Até o dia 20 (vinte), os atos praticados na primeira quinzena do mesmo mês.

§ 1º Nos meses em que os dias 5 (cinco) e 20 (vinte) não forem dias úteis, a informação deverá ser enviada no dia útil subsequente.

§ 2º Constarão da informação:

- I** - Nomes por extenso das partes;
- II** - Número do documento de identidade (RG ou equivalente);
- III** - CPF;
- IV** - Valor do negócio jurídico (quando existente);
- V** - Número do livro e folhas.

Art. 617. As informações positivas ou negativas serão enviadas, por meio da internet, ao Colégio Notarial do Brasil - Conselho Federal, arquivando-se digitalmente o comprovante do envio.

Art. 618. Independentemente da prestação de informações à Central de Escrituras e Procurações - CEP, será obrigatória a comunicação da lavratura de escritura pública de revogação de procuração e de escritura pública de rratificação, pelo notário que as lavrar, ao notário que houver lavrado a escritura de procuração revogada, ou a escritura pública do negócio jurídico objeto da rratificação, com a realização das anotações remissivas correspondentes, em todas as escrituras, pelo remetente e pelo destinatário.

Art. 619. Para ter acesso às informações, os órgãos acima identificados deverão habilitar-se na CENSEC conforme os termos estabelecidos no Provimento n.º 149/2023 da Corregedoria Nacional da Justiça.

SEÇÃO III – DA CENTRAL DE ESCRITURAS DE SEPARAÇÕES, DIVÓRCIOS E INVENTÁRIOS – CESDI

Art. 620. Os Tabeliães de Notas remeterão, quinzenalmente, ao CNB/CF, por meio da CENSEC, arquivando digitalmente o comprovante de remessa, informações sobre a lavratura de escrituras públicas de separação, divórcio, inventário e partilha, com os dados abaixo relacionados, ou informações negativas, se não realizados, no período, os atos acima referidos, nos seguintes termos:

- a)** até o dia 5 (cinco) do mês subsequente, quanto aos atos praticados na segunda quinzena do mês anterior;
- b)** até o dia 20 (vinte) de cada mês, em relação aos atos praticados na primeira quinzena do mesmo mês.

Art. 621. Nos meses em que os dias 5 (cinco) e 20 (vinte) não forem úteis, a informação deverá ser enviada no primeiro dia útil subsequente.

Art. 622. Constarão das informações:

- a)** tipo de escritura;
- b)** data da lavratura do ato;

c) livro e folhas em que o ato foi lavrado;

d) nome por extenso das partes (separandos, divorciandos, de cujus, cônjuge supérstite e herdeiros), com seus respectivos números de documento de identidade (RG ou documento equivalente) e CPF, e dos advogados assistentes.

Art. 623. Qualquer pessoa interessada poderá acessar o sítio eletrônico www.censec.org.br e obter informações sobre a prática dos atos referidos nesta subseção, com indicação do tipo de escritura, a serventia que a lavrou, a data do ato notarial, o respectivo número do livro e das folhas e a identificação, pelo nome, dos separandos, divorciandos, de cujus, cônjuges supérstites e herdeiros, com seus respectivos números de documento de identidade (RG ou documento equivalente) e CPF, e dos advogados assistentes.

CAPÍTULO IX – DO SINAL PÚBLICO

Art. 624. Os Tabeliães de Notas remeterão ao Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal, por meio da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC, cartões com seus autógrafos e os dos seus prepostos autorizados a subscrever traslados e certidões, reconhecer firmas e autenticar cópias reprográficas, para o fim de confronto com as assinaturas lançadas nos instrumentos que forem apresentados.

Art. 625. Com idêntica finalidade, enviarão os cartões de autógrafos aos Registros de Imóveis.

Art. 626. São consideradas válidas as cópias dos atos notariais escriturados nos livros do serviço consular brasileiro, produzidas por máquinas fotocopadoras, quando autenticadas por assinatura original de autoridade consular brasileira.

CAPÍTULO X – DOS SERVIÇOS NOTARIAIS ELETRÔNICOS

Art. 627. O Tabelião de Notas poderá praticar atos notariais eletrônicos utilizando tecnologia de certificação digital, exclusivamente por meio de utilização do Sistema e-Notariado, nos termos do Provimento CNJ nº 149/2023, e eventuais atualizações.

Art. 628. É permitido o arquivamento exclusivamente digital de documentos e papéis apresentados aos notários, seguindo as mesmas regras de organização dos documentos físicos.

Art. 629. Os livros e documentos notariais podem ser formados e conservados em forma eletrônica, garantida a segurança e a preservação dos dados.

Art. 630. Fica autorizada a realização de ato notarial híbrido, com uma das partes assinando fisicamente o ato notarial e a outra, a distância, nos termos do Provimento CNJ nº 149/2023.

Art. 631. A comunicação adotada para atendimento a distância deve incluir os números dos telefones da serventia, endereços eletrônicos de e-mail, o uso de plataformas eletrônicas de comunicação e de mensagens instantâneas como WhatsApp, Skype e outras disponíveis para atendimento ao público, devendo ser dada ampla divulgação.

Art. 632. Os dados das partes poderão ser compartilhados somente entre notários e, exclusivamente, para a prática de atos notariais, em estrito cumprimento à Lei n. 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais).

Art. 633. É obrigatório o fornecimento de dados para formação e atualização da base nacional do Cadastro Único de Clientes do Notariado – CCN, diretamente pelos notários, de forma sincronizada ou com periodicidade, no máximo, quinzenal, com:

I - dados relacionados aos integrantes do seu cadastro de firmas abertas:

a) para as pessoas físicas: indicação do CPF; nome completo; filiação; profissão; data de nascimento; estado civil e qualificação do cônjuge; cidade; nacionalidade; naturalidade; endereços residencial e profissional completos, com indicação da cidade e CEP; endereço eletrônico; telefones, inclusive celular; documento de identidade com órgão emissor e data de emissão; dados do passaporte ou carteira civil, se estrangeiro; imagem do documento; data da ficha; número da ficha; imagem da ficha; imagem da foto; dados biométricos, especialmente impressões digitais e fotografia; enquadramento na condição de pessoa exposta politicamente, nos termos da Resolução COAF n. 29, de 28 de março de 2017; e enquadramento em qualquer das condições previstas no art. 1º da Resolução Coaf n. 31, de 7 de junho de 2019; e

b) para as pessoas jurídicas: indicação do CNPJ; razão social e nome de fantasia, este quando constar do contrato social ou do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ); número do telefone; endereço completo, inclusive eletrônico; nome completo, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF, número do documento de identificação e nome do órgão expedidor ou, se estrangeiro, dados do passaporte ou carteira civil dos seus proprietários, sócios e beneficiários finais; nome completo, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF, número do documento de identificação e nome do órgão expedidor ou, se estrangeiro, dados do passaporte ou carteira civil dos representantes legais, prepostos e dos demais envolvidos que compareçam ao ato, nome dos representantes legais, prepostos e dos demais envolvidos que compareçam ao ato.

SEÇÃO I – DA MATERIALIZAÇÃO E DESMATERIALIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS

Art. 634. Compete, exclusivamente, ao tabelião de notas:

I - a materialização, a desmaterialização, a autenticação e a verificação da autoria de documento eletrônico;

II - autenticar a cópia em papel de documento original digitalizado e autenticado eletronicamente perante outro notário;

III - reconhecer as assinaturas eletrônicas apostas em documentos digitais; e

IV - realizar o reconhecimento da firma como autêntica no documento físico, devendo ser confirmadas, por videoconferência, a identidade, a capacidade daquele que assinou e a autoria da assinatura a ser reconhecida.

§ 1º Tratando-se de documento atinente a veículo automotor, será competente para o reconhecimento de firma, de forma remota, o tabelião de notas do município de emplacamento do veículo ou de domicílio do adquirente indicados no Certificado de Registro de Veículo - CRV ou na Autorização para Transferência de Propriedade de Veículo - ATPV.

§ 2º O tabelião arquivará o trecho da videoconferência em que constar a ratificação da assinatura pelo signatário com expressa menção ao documento assinado, observados os requisitos normativos.

§ 3º A identidade das partes será atestada remotamente nos termos da legislação específica.

Art. 635. A desmaterialização será realizada por meio da CENAD nos seguintes documentos:

I - na cópia de um documento físico digitalizado, mediante a conferência com o documento original ou eletrônico; e

II - em documento híbrido.

§ 2º Após a conferência do documento físico, o notário poderá expedir cópias autenticadas em papel ou em meio digital.

§ 3º As cópias eletrônicas oriundas da digitalização de documentos físicos serão conferidas na CENAD.

Art. 636. Define-se como desmaterialização a geração de documentos eletrônicos, com aplicação de certificado digital, a partir de documento em papel.

Art. 637. A desmaterialização de documentos eletrônicos poderá ser realizada por Tabelião de Notas ou Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais que detenha atribuição notarial, bem como por seus prepostos autorizados, com uso dos meios técnicos da própria serventia.

Art. 638. Os documentos eletrônicos produzidos no exercício da atividade notarial deverão ser assinados com emprego de certificado digital, no padrão ICP-Brasil, necessariamente, por meio da “Central Notarial de Autenticação

Digital” (CENAD), módulo de serviço da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC). O código hash gerado no processo de certificação digital deverá ser arquivado na CENAD de forma que possa ser utilizado para confirmação da autenticidade do documento eletrônico. Para confirmação de autenticidade e integridade, o usuário acessará o CENAD, no portal de internet da CENSEC, e fará o upload do documento. A verificação de autenticidade e integridade decorrerá da confrontação do hash calculado para esse documento com o hash arquivado no momento da certificação.

Art. 639. A mídia a ser utilizada para arquivamento do documento digital deverá ser virgem ou formatada, fornecida ou custeada pelo usuário.

Art. 640. A pedido do usuário, a mídia (do tipo pen drive) poderá ser fornecida pela serventia, pelo valor de custo.

Art. 641. A materialização de documentos eletrônicos poderá ser realizada por Tabelião de Notas, bem como por seus prepostos autorizados. Esse processo compreende a impressão integral do documento, aposição da data e hora da autenticação, indicação do site de confirmação (quando aplicável), inserção de informação sobre a verificação da assinatura digital ou outro meio de confirmação, e aplicação do selo de autenticidade de documento eletrônico.

Art. 642. O custo da materialização e da desmaterialização de documentos corresponderá ao da autenticação, por página.

CAPÍTULO XI – DAS CARTAS DE SENTENÇA

Art. 643. O Tabelião de Notas poderá, a pedido da parte interessada, formar cartas de sentença das decisões judiciais, dentre as quais, os formais de partilha, as cartas de adjudicação e de arrematação, os mandados de registro, de averbação e de retificação, nos moldes da regulamentação do correspondente serviço judicial.

Art. 644. As peças instrutórias das cartas de sentença deverão ser extraídas dos autos judiciais originais, ou do processo judicial eletrônico, conforme o caso.

Art. 645. As cópias deverão ser autenticadas e autuadas, com termo de abertura e termo de encerramento, numeradas e rubricadas, de modo a assegurar ao executor da ordem ou ao destinatário do título não ter havido acréscimo, subtração ou substituição de peças.

Art. 646. O termo de abertura deverá conter a relação dos documentos autuados, e o termo de encerramento informará o número de páginas da carta de sentença. Ambos serão considerados como uma única certidão para fins de cobrança de emolumentos.

Art. 647. O tabelião fará a autenticação de cada cópia extraída dos autos do processo judicial, atendidos os requisitos referentes à prática desse ato, incluídas a aposição de selo de autenticidade e cobrança dos emolumentos.

Art. 648. A carta de sentença deverá ser formalizada no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados da solicitação do interessado e da entrega dos autos originais do processo judicial, ou do acesso ao processo judicial eletrônico.

Art. 649. Todas as cartas de sentença deverão conter, no mínimo, cópias das seguintes peças:

- I - sentença ou decisão a ser cumprida;
- II - certidão de transcurso de prazo sem interposição de recurso (trânsito em julgado), ou certidão de interposição de recurso recebido sem efeito suspensivo;
- III - procurações outorgadas pelas partes;
- IV - outras peças processuais que se mostrem indispensáveis ou úteis ao cumprimento da ordem, ou que tenham sido indicadas pelo interessado.

Art. 650. Em se tratando de inventário, sem prejuízo das disposições do art. 655 do Código de Processo Civil/15, o formal de partilha deverá conter, ainda, cópias das seguintes peças:

- I - petição inicial;
- II - decisões que tenham deferido o benefício da assistência judiciária gratuita;
- III - certidão de óbito;
- IV - plano de partilha;
- V - termo de renúncia, se houver;
- VI - escritura pública de cessão de direitos hereditários, se houver;
- VII - auto de adjudicação, assinado pelas partes e pelo juiz, se houver;
- VIII - manifestação da Fazenda do Estado, pela respectiva Procuradoria, acerca do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Causa Mortis e Doações (ITCMD), bem sobre eventual doação de bens a terceiros, e sobre eventual recebimento de quinhões diferenciados entre os herdeiros, nos casos em que não tenha havido pagamento da diferença em dinheiro;
- IX - manifestação do Município, pela respectiva Procuradoria, se o caso, acerca do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos, e sobre eventual pagamento em dinheiro da diferença entre os quinhões dos herdeiros, e sobre a incidência do tributo;
- X - nos processos que tramitam sob o rito de arrolamento sumario (CPC, arts. 659 e 663 CPC/15) não é necessária manifestação da Fazenda Pública, bastando comprovação da intimação para o lançamento dos tributos incidentes;

XI - sentença homologatória da partilha;

XII - certidão de transcurso de prazo sem interposição de recurso (trânsito em julgado).

Art. 651. Em se tratando separação ou divórcio, a carta de sentença deverá conter, ainda, cópia das seguintes peças:

I - petição inicial;

II - decisões que tenham deferido o benefício da assistência judiciária gratuita;

III - plano de partilha;

IV - manifestação da Fazenda do Estado, pela respectiva Procuradoria, acerca da incidência e do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Causa Mortis e Doações (ITCMD), bem sobre eventual doação de bens a terceiros, e sobre eventual recebimento de quinhões diferenciados entre os herdeiros, nos casos em que não tenha havido pagamento da diferença em dinheiro;

V - manifestação do Município, pela respectiva Procuradoria, se o caso, acerca da incidência e recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos, e sobre eventual pagamento em dinheiro da diferença entre os quinhões dos herdeiros, e sobre a incidência do tributo;

VI - sentença homologatória;

VII - certidão de transcurso de prazo sem interposição de recurso (trânsito em julgado).

Art. 652. A critério do interessado, as cartas de sentença poderão ser formadas em meio físico ou eletrônico, aplicando-se as regras relativas à materialização e desmaterialização de documentos pelo serviço notarial.

Art. 653. Para a formação das cartas de sentença em meio eletrônico, deverá ser utilizado documento de formato multipágina (um documento com múltiplas páginas), como forma de prevenir subtração, adição ou substituição de peças.

CAPÍTULO XII – DO APOSTILAMENTO

Art. 654. Utilizado instrumento de mandato de origem estrangeira, este deverá ser apostilado pelo Consulado Brasileiro, traduzido e registrado no Registro de Títulos e Documentos, fazendo-se referência, no ato notarial, quanto ao número do livro e à folha desse mesmo registro.

Art. 655. Não há necessidade de ser registrado no Registro de Títulos e Documentos o instrumento lavrado em Embaixada ou Consulado Brasileiro no exterior.

Art. 656. Para os fins do apostilamento de documentos, deve-se observar o regramento disposto no Provimento CNJ nº 149/2023.

TÍTULO IV: DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 657. Serão registrados no Registro Civil de Pessoas Naturais:

- a) os nascimentos;
- b) os casamentos;
- c) as conversões das uniões estáveis em casamento;
- d) os óbitos de pessoas nascidas vivas e mortas (natimorto);
- e) as emancipações;
- f) as curatelas e interdições;
- g) as sentenças declaratórias de ausência e morte presumida;
- h) as opções de nacionalidade;
- i) as sentenças que constituírem vínculo de adoção do menor;
- j) os traslados de assentos de nascimentos, casamentos e óbitos de brasileiros lavrados no estrangeiro ou em embaixadas e consulados do Brasil no exterior;
- k) a união estável, declarada judicialmente ou estabelecida em termo declaratório formado no RCPN ou por escritura pública;
- l) a sentença que decretar a tomada de decisão apoiada;
- m) naturalização concedida pela Ministério da Justiça;

Art. 658. O serviço será prestado, de modo eficiente e adequado, todos os dias de segunda à sexta-feira, atendendo as peculiaridades locais, em local de fácil acesso ao público e que ofereça segurança para o arquivamento de livros e documentos.

Art. 659. O Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e seus prepostos, podem dar fé em cópias de documentos que os mesmos conferem com o original, colocando nomes no carimbo indicativo e assinando na sequência.

Parágrafo único. A autenticidade referida no **caput** serve para instruir procedimentos próprios do RCPN, não produzindo efeito externo perante terceiros.

Art. 660. Enquanto não instalada a Justiça de Paz, haverá, em cada serventia do Registro Civil das Pessoas Naturais, pelo menos um celebrante de casamentos, nos termos da Lei Complementar nº 266/2022 do Estado do Piauí.

§ 1º A Corregedoria do Foro Extrajudicial designará, por meio de provimento, cidadãos com a atribuição específica de celebrar casamentos mediante prévia indicação dos respectivos Juízes Corregedores Permanentes.

§ 2º Os celebrantes atuarão perante as respectivas Serventias para as quais foram designados, estando vedada a prestação do serviço em Serventia diversa.

§ 3º A celebração de casamento, nos termos deste normativo, será prestada de forma voluntária, sem remuneração pelos cofres públicos e não acarretará ônus para o Tribunal de Justiça nem gerará direitos trabalhistas ou remuneratórios de qualquer espécie.

§ 4º Havendo necessidade de atualização dos celebrantes já designados, competirá ao Juiz Corregedor Permanente a respectiva indicação para posterior designação pela Corregedoria do Foro Extrajudicial.

§ 5º As indicações feitas pelos Juízes Corregedores Permanentes deverão:

- I** - Recair, preferencialmente, entre os que atuarem junto às serventias extrajudiciais com atribuição de registro civil da pessoa natural;
- II** - Recair, obrigatoriamente, entre pessoas domiciliadas nas respectivas circunscrições em que houverem de servir;
- III** - Informar nome completo, endereço, CPF, telefone e e-mail dos cidadãos para fins de cadastro;
- IV** - Informar expressamente as serventias para as quais o celebrante deverá ser designado;

§ 6º Um mesmo cidadão poderá ser indicado para atuar em mais de uma Serventia e uma mesma Serventia poderá ter mais de um celebrante;

§ 7º A Corregedoria do Foro Extrajudicial, quando necessário, publicará a relação consolidada dos celebrantes designados.

§ 8º O Juiz Corregedor Permanente designará por portaria, de forma pontual e individualizada, pessoa idônea para celebrar ad hoc o casamento, nos casos de:

- I** - Não haver, em ato da Corregedoria do Foro Extrajudicial, celebrante designado para a respectiva Serventia Extrajudicial;
- II** - Ausência, afastamento ou impossibilidade temporária dos celebrantes designados.

§ 9º A designação de celebrante, nos termos deste artigo, não exclui a possibilidade do próprio magistrado celebrar casamento, mediante despacho fundamentado.

§ 10º Compete ao Juiz Corregedor Permanente decidir sobre os casos concretos que envolvam as Serventias Extrajudiciais e respectivos celebrantes.

Art. 661. Os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais podem acrescentar em suas serventias a denominação “Ofício da Cidadania”, prevista no parágrafo 3º do art. 29 da Lei 6.015/73, sendo autorizada a adequação da identificação visual da serventia e de seu material timbrado.

Parágrafo único. O Registro Civil de Pessoas Naturais, por ser considerado Ofício da Cidadania, está autorizado a prestar serviço público relacionado à identificação do cidadão, visando auxiliar a emissão de documento pelo órgão responsável, mediante convênio, credenciamento ou matrícula, os quais dependerão da homologação da Corregedorias do Foro Extrajudicial.

Art. 662. Os Oficiais deverão observar, rigorosamente, sua competência territorial.

Art. 663. Os documentos pendentes de retirada permanecerão à disposição dos usuários pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua emissão, sob pena de inutilização sem prévia reprodução.

CAPÍTULO II – DA ESCRITURAÇÃO E ORDEM DE SERVIÇO

Art. 664. Além dos comuns, o Registro Civil das Pessoas Naturais deverá possuir os seguintes livros:

- a) “A” de registro de nascimento;
- b) “B” de registro de casamento civil e conversão de união estável em casamento;
- c) “B Auxiliar” de registro de casamento religioso para efeitos civis;
- d) “C” de registro de óbitos;
- e) “C Auxiliar” de registro de natimortos;
- f) “D” de registro de proclamas em suporte físico ou meio eletrônico;
- g) “E” de inscrições dos demais atos relativos ao estado civil;

Art. 665. Enquanto não implementado o registro eletrônico, o livro “E”, privativo da serventia do Ofício Único ou do 1ª Serventia Extrajudicial de RCPN de cada Comarca, terá 300 (trezentas) folhas, podendo o Oficial de Registro, mediante comunicação à Corregedoria do Foro Extrajudicial, desdobrá-lo, de ofício, pela natureza dos atos que nele devam ser registrados, em livros especiais.

Art. 666. Aos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais fica facultada a manutenção de livro de transporte de anotações e averbações, com as respectivas remissões aos assentos, em continuidade, destinando uma página para cada assento transportado, objetivando a continuidade das averbações e anotações posteriores.

Art. 667. Os Oficiais do Registro Civil das Pessoas Naturais poderão, ainda, adotar os classificadores para arquivar:

- a)** comunicações recebidas e cópias das comunicações expedidas em meio físico, inclusive aquelas referentes ao óbito, união estável, casamento, separação, restabelecimento do casamento, divórcios, anulação, nulidade, interdição, curatela, emancipação, ausência, morte presumida, dentre outras possíveis. As comunicações recebidas por meio eletrônico não serão materializadas;
- b)** petições de registro tardio e procedimentos administrativos, inclusive reconhecimento de paternidade socioafetivo (Prov. CNJ 63/2017) e alteração de prenome e/ou sexo de pessoa transgênero (Prov. CNJ 73/2018);
- c)** mandados judiciais e outros documentos que devam ser cumpridos;
- d)** atestados e declarações de óbito (DO);
- e)** procurações públicas e particulares;
- f)** declarações de nascidos vivos (DN);
- g)** declarações de nascidos fora de maternidades ou estabelecimentos hospitalares;
- h)** requerimentos de expedição das certidões em inteiro teor;
- i)** editais de Proclamas recebidos de outra serventia;
- j)** ofícios recebidos e expedidos;
- k)** declaração negativa de indicação de suposto pai;
- l)** processos de retificação extrajudicial que tenha tramitado na serventia;
- m)** pedidos de restaurações e suprimentos encaminhados ao Corregedor Permanente;
- n)** averbações de qualquer natureza que foram cumpridas;

Art. 668. Poderão ser inutilizados, após prévia reprodução por processo de microfilmagem ou mídia digital, os seguintes documentos:

- a)** escrituras públicas, escritos particulares, procurações públicas e particulares;
- b)** mandados judiciais, petições de registro tardio e procedimentos administrativos que envolvam registros, retificações ou averbações, inclusive reconhecimento de paternidade socioafetivo (Prov. CNJ 63/2017) e alteração de prenome e/ou sexo de pessoa transgênero (Prov. CNJ 73/2018);
- c)** livros de registro de edital em suporte físico;
- d)** atestados e declarações de óbito recebidos para a realização dos assentos;
- e)** declarações de nascidos vivos (DN) expedidas pela maternidade e de nascidos fora de estabelecimentos hospitalares;
- f)** os processos de habilitação para o casamento;
- g)** os documentos apresentados para o traslado de assentos de nascimentos, casamentos e óbitos de brasileiros lavrados em país estrangeiro;
- h)** livro protocolo de entrada em suporte físico.

i) ofícios recebidos e expedidos à Corregedoria Permanente e Corregedoria Geral da Justiça;

Art. 669. Poderão ser inutilizados, sem necessidade de reprodução por processo de microfilmagem ou mídia digital, após o prazo de 1 (um) ano:

a) cópias das relações de comunicações expedidas, relativas a união estável, casamento, separação, divórcio, nulidade, anulação, interdição, ausência, morte presumida, restabelecimento de casamento e óbito;

b) declarações de pobreza;

c) ofícios recebidos e expedidos, salvo aqueles relativos às comunicações feitas à Corregedoria Permanente e Corregedoria Geral da Justiça;

d) cópias de comunicações recebidas, após a prática da respectiva anotação. As comunicações recebidas e expedidas por meio eletrônico serão mantidas arquivadas no sistema da Central de Informações do Registro Civil;

e) editais de proclamas recebidos de outros Registros Cíveis das Pessoas Naturais, assim como oriundos da própria serventia, após assentados em livro próprio;

f) as cópias de recibos e contrarrecibos que foram arquivados.

g) notas devolutivas;

h) requerimentos de expedição das certidões em inteiro teor;

i) declaração negativa de indicação de suposto pai;

Art. 670. A escrituração será feita em livros encadernados ou em folhas soltas, ou em meio eletrônico, sendo que conterá cada um deles trezentas (300) folhas numeradas e rubricadas pelo oficial, podendo utilizar a autenticação eletrônica.

Art. 671. Os livros de registro serão abertos, numerados, autenticados e encerrados pelo Oficial de Registro ou substituto legal, podendo utilizar a autenticação eletrônica.

Art. 672. Os livros serão divididos em duas colunas, sendo na da esquerda lançado o assento e, na da direita, as averbações, retificações e anotações. O assento terá no cabeçalho o tipo de registro, na sequência o número da matrícula e logo abaixo o nome das partes envolvidas no registro

Parágrafo único. Na escrituração dos livros pelo sistema de folhas soltas, a critério do Oficial, poderá o anverso ser destinado exclusivamente para lavratura do assento, devendo constar na parte superior o número de ordem, livro, folha e o verso será destinado às averbações, anotações e retificações.

Art. 673. Nos cartórios em que eventualmente não haja livros de índices, porque o Oficial recebeu o acervo do antigo titular sem a sua existência, deverão os mesmos cumprirem esta regra a partir da data da entrada do seu exercício.

Art. 674. A cada um dos livros A, B, B-AUX, C, C-AUX, D e E, corresponderá um índice alfabético dos assentos lavrados, pelos nomes das pessoas a quem se referirem, o qual, a critério do Oficial, poderá ser organizado pelo sistema de fichas ou exclusivamente por meio eletrônico.

Art. 675. Constarão dos índices os nomes de todos os integrantes dos assentos. Nos de casamento, os nomes dos contraentes e, também, o nome eventualmente adotado em virtude do matrimônio.

Art. 676. Os Registros Cíveis das Pessoas Naturais organizarão um índice para os registros de nascimentos lavrados nos termos do art. 46 da Lei 6.015/73, dispensando-se tal exigência se já integrados ao índice eletrônico geral.

Art. 677. Os Registros Cíveis das Pessoas Naturais deverão manter índice em papel e/ou eletrônico de forma que permita a localização do registro tanto pelo nome original quanto pelo nome alterado da pessoa transgênero, observado o sigilo legal.

Art. 678. O assento deve conter a declaração de ter sido lido na presença das partes e testemunhas, ou de que todos o leram, e que todas as informações nele contidas estão corretas.

Art. 679. Tendo havido omissão ou erro de modo que seja necessário fazer adição ou emenda, estas serão feitas na coluna destinada à retificação, se satisfeitas as hipóteses previstas no art. 110 da Lei 6.015/73, após autuação de um processo de retificação extrajudicial, de ofício ou a requerimento, instruído com o competente documento comprobatório.

Art. 680. Os assentos serão escriturados seguidamente, em sequência cronológica de declarações, tendo cada um o seu número de ordem. Em se tratando de livro antigo, sem número de ordem, na emissão de certidões será colocado no campo competente, números “zeros” em quantidade que o mesmo exigir, devendo ser colocada observação na certidão que o termo não possui numeração no livro de registro.

Art. 681. Para facilidade do serviço, podem os livros ser escriturados em folha do tipo A4, destinando-se a frente e o verso de cada folha para um único assento.

Art. 682. Ocorrendo omissões ou erros, respectivas adições ou emendas serão feitas antes das assinaturas, ou ainda em seguida, sendo a ressalva novamente assinada por todos.

Art. 683. As anotações, averbações e retificações poderão ser lançadas no verso do assento, quando a coluna da direita não for mais suficiente.

Art. 684. É facultado o uso de etiquetas adesivas para a prática dos atos de anotação e averbação à margem dos assentos lavrados.

Art. 685. Deverá constar dos termos a circunstância de as partes serem representadas por procurador, declarando-se a data, o livro, a folha e serventia em que a procuração foi lavrada, quando se tratar de instrumento público.

Art. 686. Somente poderão ser aceitas procurações por traslados, certidões e em original quando particular, devendo, neste último caso, ter firma reconhecida por semelhança.

Art. 687. Todos os requerimentos e petições dos atos do registro civil das Pessoas Naturais poderão ser assinados eletronicamente, por certificado digital ICP-Brasil, ou por meio de plataforma eletrônica que seja idônea, para atestar sua regularidade.

Art. 688. As partes, ou seus procuradores, bem como eventuais testemunhas, assinarão os assentos, devendo neles ser inseridos as declarações feitas de acordo com a lei, com a subscrição do Oficial de Registro ou preposto autorizado.

§ 1º Se o declarante não puder, por qualquer circunstância, assinar, far-se-á declaração no assento, assinando a rogo outra pessoa, ainda que seu parente, e tomando-se a impressão dactiloscópica da que não assinar, à margem do assento, com equipamento próprio para tal finalidade, sendo vedado o uso de almofadas de carimbos de madeira.

§ 2º Nos assentos de casamentos religiosos com efeito civil, conversão de união estável em casamento, ordenados por sentença ou feitos mediante declaração escrita haverá somente a subscrição do Oficial de Registro ou preposto autorizado.

Art. 689. A testemunha do assento de registro, quando necessária, deve satisfazer as condições exigidas pela lei civil, sendo admitido o parente, em qualquer grau, do registrando.

§ 1º Da qualificação das testemunhas e pessoas que assinam a rogo, deverão constar nacionalidade, residência, número da cédula de identidade e, se existente, da inscrição no cadastro das pessoas físicas - CPF.

§ 2º Quando a testemunha não for conhecida do Oficial, apresentará documento de identidade de que, no assento, se fará menção. Se conhecida, o Oficial declarará tal circunstância.

Art. 690. Quando for requisitado ao Oficial a realização de alguma diligência, sua despesa será cobrada conforme item comum da tabela de emolumentos vigente, exceto no caso da celebração de casamento em local e horário especial, por possuir item específico na referida tabela.

Parágrafo único. É devido o valor da diligência quando a parte solicitar que o cartório poste algum documento nos Correios ou similares, em razão da necessidade de deslocamento.

Art. 691. Considera-se documento de identidade a identificação civil nacional - ICN, a carteira de identidade expedida pelos órgãos de identificação civil

dos Estados, a Carteira Nacional de Habilitação, inclusive em formato digital, passaporte expedido pela autoridade competente, Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) em livreto, e carteira de exercício profissional emitida pelos Órgãos competentes, vedada a apresentação destes documentos replastificados, ainda que tais documentos estejam vencidos.

§ 1º Consideram-se documento de identidade da pessoa nacional de outro país ou apátrida, desde que contenham fotografia, o passaporte; o *laissez-passer*; a autorização de retorno; o salvo-conduto; a carteira de identidade de marítimo; a carteira de matrícula consular; o documento de identidade civil ou documento estrangeiro equivalente, expedida por países que compõe o MERCOSUL ou pelo governo português, ou de outros países quando admitidos em tratado de que o Brasil seja parte; o certificado de membro de tripulação de transporte aéreo; a carteira de Registro Nacional do Estrangeiro (RNE), a carteira de Registro Nacional Migratório (RNM), expedidos pela Polícia Federal, inclusive em formato eletrônico.

§ 2º Considera-se documento de identidade da pessoa solicitante de refúgio, de asilo, de registro nacional migratório, de reconhecimento de apatridia ou de acolhimento humanitário o documento comprobatório de que solicitou à autoridade competente, desde que contenha foto.

§ 3º Para fins procedimentais, uma via impressa do documento eletrônico deve ser apresentada ao Oficial que, após verificar a sua regularidade digital, fará a juntada ao procedimento e atestará a sua autenticidade eletrônica.

§ 4º Não será recusado qualquer documento listado nesse artigo, para fins de identificação, apenas pelo fato do mesmo estar vencido.

Art. 692. Quando qualquer ato não puder ser praticado em razão de alguma inconformidade técnica, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contando da data do protocolo, o Oficial de Registro após o pagamento dos emolumentos devidos pelo mesmo, deve emitir nota devolutiva, fundamentando as razões da recusa e apontando as exigências a serem satisfeitas.

§ 1º Todas as exigências devem ser emitidas numa única nota devolutiva, sendo vedada a emissão de sucessivas notas devolutivas, salvo se forem apresentados novos documentos, hipótese em se renova o prazo da qualificação registral.

§ 2º Até o último dia do prazo do *caput*, o interessado deverá ser notificado, física ou eletronicamente, acerca da emissão da nota devolutiva.

§ 3º Não se conformando ou não podendo cumprir exigências, o interessado poderá requerer ao Oficial que seja suscitada dúvida ao Juiz Corregedor Permanente, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contando da ciência da nota devolutiva.

§ 4º Não sendo requerida a suscitação de dúvida no prazo do parágrafo anterior, o procedimento será arquivado, sendo, nesse caso, admitido o

descarte sem digitalização desses processos, 6 (seis) meses após o arquivamento.

§ 5º A apresentação de requerimento de suscitação de dúvida extemporânea implica em nova qualificação registral, com a consequente renovação de prazos.

§ 6º Apresentado requerimento de suscitação de dúvida tempestivamente, o Oficial deve elaborar suscitação de dúvida, fornecendo ao interessado a cópia dos termos da dúvida e notificando-o para impugná-la perante o Juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 7º Após certificar o cumprimento do parágrafo anterior, o Oficial deve remeter eletronicamente a suscitação de dúvida, juntamente com o título, ao Juiz Corregedor Permanente.

§ 8º É cabível a emissão de nota devolutiva em face de título judicial, todavia, na hipótese de ratificação da autoridade judicial, deve o Oficial cumprir a ordem judicial, lavrando o ato e, em seguida, comunicar o caso ao Juiz Corregedor Permanente.

§ 9º Se o documento, uma vez prenotado, for objeto de nota devolutiva, ou o apresentante desistir da prática do ato, o Oficial certificará o fim do processo e arquivará o feito.

§ 10º A certificação da recusa, nos casos de envio do mandado ou ofício pelo próprio Poder Judiciário, poderá ser dada no campo próprio domódulo CRC-JUD, com a aposição dos motivos da rejeição.

Art. 693. Os Oficiais do Registro Civil das Pessoas Naturais fornecerão à Secretaria Municipal de Saúde a primeira via das Declarações de Nascido Vivo (DN), quando preenchida pelo cartório, e de Óbito (DO), se a parte a entregar junto com a segunda via, nos casos de parto ou morte natural sem assistência médica, observando no que for possível, as edições do Ministério da Saúde relativas ao Manual de Preenchimento das Declarações de Nascido Vivo e de Óbito.

Art. 694. Os Registros Civils das Pessoas Naturais deverão comunicar:

- a)** se responsáveis pelo registro de criança indígena, o ato à Fundação Nacional do Índio – FUNAI, preferencialmente por e-mail;
- b)** à Circunscrição de Recrutamento Militar correspondente ao respectivo distrito, os óbitos de brasileiro de sexo masculino, entre 17 e 45 anos de idade, por intermédio de relação mensal, preferencialmente por e-mail;
- c)** ao Tribunal Regional Eleitoral do Piauí, até o dia 15 (quinze) de cada mês, a relação dos óbitos dos cidadãos alistáveis ocorrido no mês anterior, para cancelamento das inscrições, por meio do Sistema de Informação de Direito Políticos e Óbitos – INFODIP;
- d)** ao Sistema Nacional de Informações de Registro Civil-SIRC, por meio eletrônico, as informações exigidas em lei, no prazo que elas determinarem.

e) mensalmente à Polícia Federal, preferencialmente por e-mail, informações acerca do casamento e do óbito de imigrantes.

f) a Central de Informações do Registro Civil (CRC-ARPEN), em até 10 (dez) dias da realização do ato, as informações referentes aos registros, bem como suas alterações.

Art. 695. O Oficial de registro remeterá, ainda, ao INSS, em até 1 (um) dia útil, pelo Sistema Nacional de Informações de Registro Civil – SIRC ou por outro meio que venha a substituí-lo, a relação dos nascimentos, dos natimortos, dos casamentos, dos óbitos, das averbações, das anotações e das retificações registradas na serventia.

§ 1º As serventias de município que não dispõe de provedor ou qualquer meio de acesso à internet, fica autorizada a remessa da relação em até 5 (cinco) dias úteis.

§ 2º Para os registros de nascimento e de natimorto, constarão das informações, obrigatoriamente, o número do CPF, o sexo, a data e o local de nascimento do registrado, bem como o nome completo, o sexo, a data e o local de nascimento e a inscrição no CPF da filiação, no que couber.

§ 3º Para os registros de casamento e de óbito, constarão das informações, obrigatoriamente, a inscrição no CPF, o sexo, a data e o local de nascimento do registrado e, se disponíveis, os seguintes dados: I – número do cadastro perante o Programa de Integração Social – PIS ou o Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PASEP; II – Número de Identificação do Trabalhador – NIT; III – número de benefício previdenciário ou assistencial, se a pessoa falecida for titular de qualquer 228 benefício pago pelo INSS; IV – número do documento de identidade e respectivo órgão emissor; V – número do título de eleitor; e VI – número e série da Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS.

§ 4º No caso de inexistência de registro de nascimento, casamento, óbito ou averbações, anotações e retificações no mês, o Oficial de registro comunicará este fato ao INSS, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

§ 5º O descumprimento de qualquer obrigação imposta neste artigo ou o fornecimento de informação inexata sujeitará o Oficial de registro à penalidade prevista em lei e à ação regressiva proposta pelo INSS, em razão dos danos sofridos.

Art. 696. Nos registros de nascimento será emitida a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), que constarão das certidões, exceto quando se tratar de registro tardio ou proveniente de adoção.

Art. 697. A inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), feita pelo Oficial quando necessária, cujo registrado tiver dois pais ou duas mães, no caso de reprodução assistida realizada por casais do mesmo sexo, será feita, apenas, com a indicação de uma mãe ou um pai, até que sistema da Receita Federal seja adaptado para ser incluído duas mães e dois pais, não cabendo

nenhuma responsabilidade civil, criminal ou administrativa, por qualquer problema ou embaraço que ocorra futuramente em razão desse fato.

Art. 698. Nos registros de nascimento, casamento óbito e natimorto, constarão as informações previstas em lei, ressalvada as hipóteses em que as partes não tenham os documentos exigidos, como CPF e RG, por exemplo, devendo ser declarado no termo que os documentos não apresentados ou não existem ou não estão na posse do declarante.

Art. 699. No caso de não haver sido registrado nenhum nascimento, natimorto, casamento, óbito ou averbações, anotações e retificações no mês, deverá o Titular do Cartório de Registro Civil de Pessoas Naturais comunicar este fato, apenas, ao SIRC e CRC, como carga negativa, sendo desnecessário nos demais casos de comunicações.

Art. 700. Os Cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais deverão disponibilizar a qualquer interessado, em seu website ou fisicamente, a consulta eletrônica ou física de texto da Constituição Federal, Lei 6.015/73 (LRP), Lei 8.935/94, Código Civil e as Normas da Corregedoria do TJ/PI.

Art. 701. Os Oficiais do Registro Civil das Pessoas Naturais deverão atender aos pedidos de certidão feitos por via postal ou eletrônica, desde que satisfeitos os emolumentos, despesas, taxas e diligência, quando cabível, sob as penas da lei.

CAPÍTULO III – DOS EMOLUMENTOS, GRATUIDADE E ISENÇÃO

Art. 702. Os reconhecidamente pobres, cujo estado de pobreza será comprovado por declaração do próprio interessado ou a rogo, sob pena de sua responsabilidade civil e criminal, estão isentos de pagamento de emolumentos pela habilitação de casamento, pelo registro e pela primeira certidão, assim como pelas demais certidões extraídas pelos Registros Civils das Pessoas Naturais, podendo o Oficial solicitar documentos comprobatórios em caso de dúvida quanto à declaração prestada.

Art. 703. Serão gratuitos os atos previstos em lei e os atos praticados em cumprimento de mandados judiciais cujo requerimento é feito pela parte beneficiária da justiça gratuita, sempre que assim for expressamente determinado pelo Juízo na decisão.

Art. 704. São isentos de emolumentos as certidões requisitadas pelos órgãos públicos, exceto as despesas de postagem, se documento físico for requerido, que deverá ser paga pelo órgão solicitante.

Art. 705. Os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais deverão encaminhar à entidade gestora dos recursos destinados ao custeio dos atos gratuitos

e isentos, os documentos por ela exigidos para realizar o ressarcimento devido, nos prazos estabelecidos.

Art. 706. O estado de pobreza será comprovado por declaração do próprio registrado ou seu representante legal ou a rogo, tratando-se de analfabeto, neste caso, acompanhada da assinatura de duas testemunhas.

§ 1º A falsidade da declaração ensejará a responsabilidade civil e criminal do interessado.

§ 2º É proibida a inserção nas certidões emitidas sem a cobrança de emolumentos, de expressões as quais indiquem condição de pobreza.

§ 3º Se o registrador entender pela inaplicabilidade da gratuidade e/ou da isenção, o requerente poderá solicitar a suscitação de dúvida, com indicação de urgência, para apreciação pelo juiz corregedor permanente, cuja decisão poderá levar em consideração, inclusive, o disposto no art. 98, §§ 5º e 6º do Código de Processo Civil.

§ 4º Caso o oficial constate indícios de prática de falsidade na declaração, deverá remeter cópia do ato à autoridade policial.

CAPÍTULO IV – DAS CERTIDÕES E SUA PUBLICIDADE

Art. 707. As certidões dos registros constantes nos livros A, B, B-AUX, C, C-AUX, D e E, a deverão ser emitidas conforme modelos únicos de serem adotados pelos escritórios de registro civil das pessoas naturais em todo o país, instituídos na forma dos Anexos I, II e III do Provimento 63 da Corregedoria Nacional de Justiça – CNJ, ou do ato que o substitua.

Art. 708. A certidão de inteiro teor, de natimorto e as relativas aos atos registrados ou transcritos no Livro E deverão ser emitidas de acordo com o modelo do Anexo V do Provimento 63 da Corregedoria Nacional de Justiça - CNJ, ou do ato que o substitua, sendo permitida a utilização de campos próprios.

Art. 709. O CPF será obrigatoriamente incluído nas certidões de nascimento, casamento e óbito, exceto nos casos de registros antigos, onde não constar essa informação no termo, e a parte solicitante não souber fornecer o número.

Art. 710. Se o sistema para a emissão do CPF estiver indisponível, o registro não será obstado, devendo o Oficial averbar, sem ônus, o número do CPF quando do restabelecimento do sistema.

Parágrafo único. Se o restabelecimento do sistema se der após o prazo que permite a emissão o CPF, fica o Oficial desobrigado dessa providência, devendo anotar isso no livro e registro.

Art. 711. Nos assentos de nascimento, casamento e óbito lavrados em data anterior à vigência do Provimento 63 da Corregedoria Nacional de Justiça -

CNJ, poderá ser averbado o número de CPF, de forma gratuita, bem como averbados o número do DNI ou RG, título de eleitor e outros dados cadastrais públicos relativos à pessoa natural, mediante conferência, estes após satisfeitos os emolumentos cabíveis.

Art. 712. A emissão de segunda via de certidão de nascimento, casamento e óbito dependerá, quando fornecido pelo requerente, da prévia averbação cadastral do número de CPF no respectivo assento, de forma gratuita.

Art. 713. A certidão entregue pelo Oficial deve ser conferida na hora da entrega pelo requerente, ou pelo cartório solicitante no momento do recebimento se o pedido foi feito via CRC, sendo obrigatória a correção por parte do Oficial, sem cobrança de nenhum custo, se houver algum erro material a ser corrigido.

Art. 714. O oficial de registro civil das pessoas naturais incluirá no novo assento de nascimento de pessoa adotada, dados que existam no registro anterior que será cancelado, e que não foram citados na sentença, tais como hora e local de nascimento, naturalidade, dentre outros cabíveis para que a omissão não seja indicativo de que o registrado foi adotado.

Art. 715. A emissão de certidão em inteiro teor de registro sigiloso, pode ser requerida pelos próprios registrados, seus representantes legais, ou mandatários com poderes especiais, mediante requerimento escrito e assinado em cartório, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública, sendo dispensada, nesses dois últimos casos a autorização judicial.

Art. 716. Na hipótese de outra pessoa requerer certidão em inteiro teor de registro sigiloso, a mesma só será fornecida mediante ordem judicial, a ser requerida, pelo próprio interessado, na Vara de Registros Públicos da comarca onde localizado o cartório, e, se deferido, na certidão deverá constar no campo de observações a frase: “certidão emitida por ordem do Juiz (nome) da Vara (nome) da Comarca (nome), arquivada nessa serventia.”

Parágrafo único. Pedidos de certidões com sigilo solicitadas por particulares devem ser devolvidos até que os mesmos providenciem a ordem judicial.

Art. 717. Os requerimentos serão arquivados em classificador próprio, que poderá ser digitalizado a critério do Oficial.

Art. 718. Das certidões em breve relatório ou por quesitos não constará referência à averbação de reconhecimento voluntário ou judicial de paternidade, seja ele biológico ou socioafetivo, mesmo quando se tratar de assento indiretamente afetado (descendente ou cônjuge).

Parágrafo único. Não será emitida certidão por quesitos que omita informação relevante capaz de acarretar insegurança jurídica

Art. 719. Fica dispensado o uso do papel de segurança, destinado as certidões positivas segundo Provimento 63 do CNJ, na emissão de certidão negativa pelos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais.

Art. 720. Fica autorizada a transferência de papel de segurança entre cartórios que estejam sob a administração do mesmo Oficial, como titular e interino.

Art. 721. Sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja segunda via de certidão é pedida, deve o Oficial emití-la com a informação vigente (já alterada) e constar no campo de averbações que “a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo”.

Art. 722. Será indicado no campo de averbações apenas as que se referirem a separação, divórcio, interdição e perda do poder familiar, apenas com os dados básicos que identificam o ato, ficando o texto completo da averbação a ser citado, apenas, na certidão em inteiro teor.

Art. 723. A alteração decorrente de legitimação, legitimação adotiva, proteção à testemunha, adoção, reconhecimento de paternidade e alteração de nome e/ou de sexo de pessoa transgênero deverá ser incluída na própria certidão, mas neste caso proibido o uso da inscrição de que “a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo”, e, igualmente, proibida a menção sobre a origem do ato.

Art. 724. Nos casos em que conste à margem do assento averbação de adoção simples efetivada antes da entrada em vigor do Código Civil de 2002, deverá o Oficial de Registro das Pessoas Naturais emitir certidão de inteiro teor para que possa ser reconhecida a relação de parentesco entre o adotado e o(s) adotante(s).

Art. 725. O registro de nascimento de criança ou adolescente em situação de risco, sob a jurisdição do Juiz da Infância e da Juventude, far-se-á por iniciativa deste, por mandado do mesmo juízo.

Art. 726. O Registro Civil das Pessoas Naturais expedirá as certidões de nascimento, redigidas de forma a impossibilitar qualquer interpretação ou identificação da pessoa haver sido fruto de uma relação extramatrimonial, de adoção, ou de filiação socioafetiva, hipóteses estas em que será garantido o sigilo.

Art. 727. Se o registro de nascimento foi lavrado à margem do assento de casamento dos pais, considerando que tal situação contraria a ordem constitucional vigente, deverá o registrador, abrir novo registro de nascimento no livro em andamento, com os dados existentes no registro anterior inadequado, que será cancelado com averbação indicativa de que um novo foi aberto, indicando os dados de livro, folha e termo onde será o mesmo localizado, para que o registrado restaure sua dignidade de poder pedir certidão em inteiro teor digitada ou em cópia reprográfica, sem publicizar a situação

vexatória pretérita. Se possível for, as imagens dos documentos pessoais e a certidão antiga do registrado serão juntadas ao processo.

Art. 728. Não se retardará a expedição das certidões de nascimento, casamento e óbito por mais de 5 (cinco) dias úteis, inclusive as solicitadas nas centrais eletrônicas.

Art. 729. Se o requerente não souber os números de livro, folha e termo do registro, deverá ser requerida busca no acervo, que deverá ser respondida no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

Art. 730. As buscas devem ser requeridas, individualmente, por cartório, uma para cada CNS (Código Nacional de Serventia), para serem emitidas uma certidão para cada unidade, com o respectivo selo.

Art. 731. Por razões de segurança jurídica, a certidão expedida pelo RCPN tem validade de 90 (noventa) dias, hipótese em que uma nova deve ser requerida para a prática dos atos que dela dependam, em razão das alterações que o registro fica sujeito nesse período.

Art. 732. 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, ressalvado o disposto nos arts. 45, 57, § 7º, e 95, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e art. 47, da Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990.

Art. 733. Não cabe ao Oficial atender pedidos de comunicações de outros cartórios de atos já praticados antes de sua entrada em exercício, já enviado à época e não anotado pelo destinatário, devendo a mesma ocorrer conforme as regras disciplinas neste Código.

Art. 734. A indicação das averbações será colocada na própria certidão, e no campo de observações colocada a inscrição de que “a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo”.

Parágrafo único. O texto integral da averbação somente será transcrito na certidão de inteiro teor, exceto se a mesma estiver protegida pelo sigilo.

CAPÍTULO V – DA CONSERVAÇÃO

Art. 735. Os Oficiais de Registro devem manter em segurança, permanentemente, os livros e documentos e devem responder pela sua ordem e conservação.

Art. 736. Os livros e documentos referentes ao serviço de registro serão arquivados na serventia, mediante a utilização de processos racionais que facilitem as buscas, podendo ser inutilizados após prévia reprodução em arquivo

PDF ou JPEG, ou por processamento eletrônico da imagem, com exceção dos livros obrigatórios.

§ 1º O registrador deverá adotar a digitalização dos documentos na forma deste código e das normas do Conselho Nacional de Justiça.

§ 2º Deve o Oficial observar também as normas do Provimento 50/2015 do CNJ, que dispõe sobre a conservação e a eliminação de documentos, conforme tabela de temporalidade.

Art. 737. Quando for criada nova serventia e, enquanto esta não for instalada, os registros continuarão a ser feitos na circunscrição que sofreu o desmembramento, não sendo necessário repeti-los na nova serventia.

Parágrafo único. O arquivo da antiga serventia continuará a lhe pertencer.

Art. 738. Se houver necessidade de perícia em livros e documentos, o exame deverá ocorrer na própria serventia, em dia e hora a serem designados, com ciência do titular e autorização do juízo competente.

CAPÍTULO VI – DAS PARTES E DAS TESTEMUNHAS

Art. 739. As partes e testemunhas serão identificadas no ato de registro, com a apresentação de documento de identidade.

§ 1º Considera-se documento de identidade:

I - a carteira de identidade;

II - a carteira emitida pelos órgãos criados por lei federal, controladores do exercício profissional;

III - a carteira nacional de habilitação;

IV - o modelo atual da Carteira de Trabalho e Previdência Social Informatizada e o Cartão de Identificação do Trabalhador (Portaria nº 210, de 29 de abril de 2008, do Ministro de Estado do Trabalho e Emprego);

V - o passaporte nacional ou estrangeiro;

VI - o registro nacional de estrangeiro;

VII - o documento nacional de identificação expedido pela República Argentina, pela República Oriental do Uruguai, pela República do Paraguai, pela República do Chile, pela República do Peru, pela República da Bolívia e demais Estados com os quais a República Federativa do Brasil tenha firmado tratado, convenção ou ato internacional nesse sentido.

§ 2º Os documentos mencionados não precisam se encontrar dentro do prazo de validade, todavia, devem ser apresentados na sua via original, bem como estarem em bom estado de conservação, de modo a possibilitar a inequívoca identificação do interessado.

§ 3º Se qualquer dos comparecentes não for conhecido do Oficial de Registro, nem puder se identificar por documento, deverão participar do ato pelo

menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade, servindo como documento para o registro o assento de nascimento e/ou de casamento dos genitores;

§ 4º No caso do § 3º, será colhida impressão dactiloscópica do comparecente, à margem do assento, com equipamento próprio para esse fim.

§ 5º Caso haja dúvida quanto à veracidade da atestação das testemunhas, o caso será encaminhado ao Juízo competente para esclarecimento do fato, sem que seja lavrado o assento.

§ 6º Não se exigirá firma reconhecida da assinatura de quem a colocá-la na presença do oficial registrador e de seus prepostos, que darão fé pública ao ato.

Art. 740. As procurações e declarações de reconhecimento de filho ou anuência ao registro serão arquivadas, mencionando-se no termo a data, o livro, a folha e a serventia em que foram lavradas, quando constarem de instrumento público.

§ 1º Será exigido reconhecimento da firma do signatário na procuração ou declaração feita por instrumento particular, por semelhança.

§ 2º Quando se tratar de réu preso terá validade a procuração ou declaração, em que a assinatura tenha sido abonada pelo diretor do presídio ou autoridade policial competente.

Art. 741. A testemunha para os assentos de registro deve satisfazer às condições exigidas pela lei civil, sendo admitido o parente, em qualquer grau, do registrado.

Art. 742. Se qualquer dos comparecentes não souber ou não puder se expressar na língua nacional e o Oficial de Registro não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete, ou, não havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do Oficial de Registro, tenha idoneidade e conhecimentos bastantes.

CAPÍTULO VII – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD)

Art. 743. Para cumprimento da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), devem os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas observar as disposições gerais e específicas acerca da matéria constates do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, bem como as demais normas que vierem a ser editadas.

CAPÍTULO VIII – DAS CENTRAIS ELETRÔNICAS DO REGISTRO CIVIL

Art. 744. Fica autorizada a adesão à Central de Informações do Registro Civil - CRC, mantida e operada, pela Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Brasil (ARPEN-BR), ao SERP, mantida e operada pelo CNJ e Operadores Nacionais, ou a outra similar criada e gerida pela Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado do Piauí (ARPEN-PI), para atender aos interesses locais do Estado do Piauí.

Art. 745. As Centrais Eletrônicas do Registro Civil serão integradas por todos os Oficiais do Estado do Piauí, que tenham delegação para praticar atos do Registro Civil das Pessoas Naturais, que deverão efetuar carga e manter permanentemente atualizado o acervo dos registros e averbações que possuem competência para praticar.

Art. 746. Os Oficiais de Registro deverão efetuar a carga de todos os registros e averbações em até 10 (dez) dias da data da sua realização.

Art. 747. Nos casos de cancelamento de registro por determinação judicial ou averbação de que trata o art. 57, §7º da Lei 6.015/73, as informações deverão ser excluídas das Centrais pelo Oficial de Registro responsável, informando o motivo como “determinação judicial”.

Art. 748. Os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais, integrantes das Centrais Eletrônicas, terão acesso livre, integral e gratuito às informações nela contidas.

Art. 749. As certidões solicitadas na CRC ficarão disponíveis ao requisitante na Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados da ARPEN-BR pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos, vedado o envio por correio eletrônico convencional (*e-mail*).

Art. 750. O oficial de serviço de registro civil das pessoas naturais, nos casos em que lhe for apresentada certidão em formato eletrônico emitida por outro registrador civil, poderá, a requerimento da parte, materializá-la em papel, satisfeitos os emolumentos.

CAPÍTULO IX – DO NASCIMENTO

SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE REGISTRO DE NASCIMENTO

Art. 751. O nascimento será dado a registro no lugar em que tiver ocorrido o parto ou no lugar de residência dos pais.

Parágrafo único. Em se tratando de criança menor de um ano falecida e ainda não registrada, o registro de nascimento competirá à circunscrição do local do óbito, sendo feito o nascimento e, em seguida, o óbito desta.

Art. 752. Eventual divergência entre o endereço de residência da genitora constante na DNV e o declarado no momento do registro poderá ser sanada mediante apresentação de comprovante de residência ou declaração a ser arquivada em conjunto com a DNV.

Art. 753. Havendo divergência entre os dados dos pais que constam na DNV e seus documentos de identificação, prevalecem os últimos.

Art. 754. Na hipótese dos genitores se tratarem de pessoas transgênero, além da DNV e demais documentos necessários ao registro do nascimento, devem ser apresentadas as certidões de inteiro teor de nascimento ou casamento dos genitores, contendo a averbação da alteração de prenome e/ou gênero.

§ 1º Verificando o Oficial que os genitores possuem o mesmo sexo biológico, deve exigir a apresentação da documentação que comprove que o registrando nasceu com a utilização de técnica de reprodução assistida, indicada no Provimento 63 do CNJ, caso contrário, o assento de nascimento deverá constar apenas o nome da pessoa parturiente, independentemente do gênero.

§ 2º Tendo a criança nascida da chamada “inseminação caseira”, o reconhecimento de paternidade e/ou maternidade deve ser encaminhado ao Juiz Corregedor Permanente para análise e deliberação, que poderá em sua comarca, por portaria, determinar o procedimento a ser adotado por todos os Registradores Civis nesse caso.

Art. 755. É obrigatório constar no termo de registro a naturalidade do registrando, que poderá ser a do local do nascimento ou a da residência da mãe, conforme requerido pela pessoa por quem realizar o registro.

Art. 756. Para registro de nascimento é obrigatória a utilização da Declaração de Nascido Vivo – DNV, expedida pela maternidade ou estabelecimento hospitalar, de onde se possam extrair ou conferir os dados do nascido, sendo vedada a utilização de fotocópia apresentada pelo declarante, ainda que autenticada.

Art. 757. Havendo extravio da via amarela da DNV, o oficial exigirá a apresentação de documento fornecido e firmado pelo representante da Unidade de Saúde, com todos os dados nela contidos.

Art. 758. Ocorrendo o nascimento fora de maternidade ou estabelecimento hospitalar, ou onde não haja a expedição da DNV, o Oficial preencherá a declaração, que será assinada pelo interessado.

§ 1º Ocorrido nascimento fora de maternidade ou estabelecimento de saúde e sem assistência médica, o assento somente poderá ser lavrado se houver 2 (duas) testemunhas que assistiram ao parto ou atestem a gravidez.

§ 2º Verificada a hipótese do parágrafo anterior, o oficial de registro, após alertar as partes que é crime dar parto alheio como próprio ou atestá-lo falsamente, emitirá, em 3 (três) vias, a DNV em impresso fornecido pelas Secretarias Estaduais ou Municipais de Saúde.

§ 3º Preenchida a DNV pelo oficial de registro, a primeira via permanecerá na serventia até o primeiro dia útil do mês subsequente, quando será encaminhada à Secretaria Municipal de Saúde, a segunda via ficará retida no serviço e a terceira via será entregue ao pai ou responsável legal.

§ 4º O registro de criança nascida fora de estabelecimento de saúde será comunicado, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, aos Conselhos Tutelares local e da residência dos pais, e também ao Ministério Público da Comarca, com os dados do registrado, dos pais e o endereço onde ocorreu o nascimento.

Art. 759. Os registros fora do prazo descritos em lei poderão ser efetuados em qualquer Registro Civil das Pessoas Naturais, devendo ser adotado, preferencialmente quando possível, o do lugar da residência do interessado (registrado ou declarante) ou do local da sentença ou termo de atendimento do Ministério Público ou Defensoria Pública, para sua rápida lavratura.

Art. 760. A obrigação de fazer a declaração de nascimento é conjunta do pai e da mãe, os quais poderão realizar a declaração isoladamente, observados os prazos legais.

Art. 761. Havendo a apresentação da Declaração de Nascido Vivo (DNV), a declaração do nascimento poderá ser feita por qualquer dos legitimados indicados no art. 52 da Lei 6.015/73.

Art. 762. Não haverá responsabilidade do Oficial, pela conferência de documentos e de assinaturas, quando for requerido pelo Ministério Público ou pela Defensoria Pública, o registro de nascimento de pessoa que não foi registrada.

Art. 763. O Oficial deverá evitar os registros suscetíveis de expor a ridículo seus portadores, e, se houver insistência do interessado, suscitar dúvida ao Juiz Corregedor Permanente, independente da cobrança de quaisquer emolumentos.

§ 1º O disposto no **caput** não se aplica na hipótese do registrado, maior e capaz, promover voluntariamente a alteração do prenome, nos casos previstos em lei.

§ 2º Havendo escolha de nome comum, o oficial orientará o declarante acerca da conveniência de acrescentar prenomes e/ou sobrenomes a fim de evitar prejuízos ao registrado em razão de homonímia.

Art. 764. Poderão ser adotados sobrenomes do pai, da mãe ou de ambos, em qualquer ordem, permitida intercalação.

Art. 765. Nos reconhecimentos de paternidade e maternidade, é obrigatório o acréscimo de um dos sobrenomes do reconhecente ao nome do reconhecido, sendo colocado o último se não houver requerimento, sendo vedada a supressão dos sobrenomes já existentes no registro.

Art. 766. Poderão os pais não incluir no nome dos seus filhos as partículas monossilábicas dos seus nomes, tais como “da”, “das”, “de”, “do”, “dos”, dentre outros, bem como acrescentá-las, devendo o Oficial indicar tal circunstância no termo para indicar que se trata de um pedido do declarante e não erro no registro.

Art. 767. Quando o declarante não indicar o nome completo, o Oficial de Registro lançará adiante do prenome escolhido o último sobrenome da mãe, e se houver, também, o último do pai, nesta ordem. Essa regra será aplicada na emissão das certidões quando esse fato já estiver no registro.

Art. 768. Poderão ser adotados sobrenomes de outros ascendentes do registrado, ainda que não os tenham seu pai e/ou mãe, desde comprovado o parentesco por certidão autêntica e atualizada, bem como que no sobrenome conste, também, o sobrenome de um dos genitores, permitida a intercalação, e vedada a supressão de todos os sobrenomes dos genitores existentes no registro, devendo permanecer ao menos um, de livre escolha do requerente.

Art. 769. No caso de gêmeos, o Oficial deverá declarar no assento especial de cada um a ordem do nascimento. Os gêmeos que tiverem prenome igual deverão ser inscritos com duplo prenome ou nome completo diverso, de modo que possam distinguir-se.

Parágrafo único. A informação de que o registrado é gêmeo somente deve constar no respectivo assento na hipótese de ambos os irmãos gêmeos nascerem com vida, ainda que um deles venha falecer logo após o parto.

Art. 770. A mesma regra será aplicada aos irmãos a que se pretende dar o mesmo prenome.

Art. 771. Concluído o registro do nascimento o prenome do registrado só pode ser modificado por retificação extrajudicial, nas hipóteses em que ela é cabível, e no prazo descrito na lei. Passado o prazo para alteração extrajudicial do prenome após o registro do nascimento, bem como a supressão de sobrenome, dependerá de retificação judicial.

Art. 772. O registrado poderá, nos termos do art. 56 da Lei 6.015/73, pessoalmente imotivadamente, requerer a alteração de seu prenome em seu registro de nascimento, satisfeitos os emolumentos devidos, perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais detentor do assento ou aquele que melhor convier ao requerente, que encaminhará o pedido ao oficial competente, por meio da Central de Informações do Registro Civil (CRC), sem a

necessidade de audiência do Ministério Público ou autorização do Juiz Corregedor Permanente.

Art. 773. A mudança de prenome, extrajudicialmente, exige a apresentação das certidões que devem ser apresentadas no caso de mudança de prenome e gênero de pessoa trans. As comunicações necessárias para publicizar a modificação, ficarão a cargo do registrado.

Art. 774. Suspeitando de fraude, falsidade, má-fé, vício de vontade ou simulação quanto ao desejo real da pessoa requerente, o Oficial fundamentadamente recusará a retificação e encaminhará cópia do procedimento à autoridade policial.

Art. 775. A averbação de alteração de nome conterà, obrigatoriamente, os números de documento de identidade RG (Regísto Geral), CPF (Cadastro das Pessoas Físicas da Receita Federal), ICN (Identificação Civil Nacional) e título de eleitor do registrado, dados esses que deverão constar de todas as certidões.

Art. 776. Após a averbação, a serventia deverá promover a publicação da alteração do nome eletronicamente, preferencialmente no mesmo veículo em que se publicam os proclamas de casamento, mencionando o nome constante, devendo o pagamento ser feito pelo requerente.

Art. 777. Finalizado o procedimento de alteração no assento, o ofício do RCPN no qual se processou a alteração, às expensas da pessoa requerente, comunicará o ato oficialmente aos órgãos expedidores do RG, ICN, CPF e passaporte, bem como ao Tribunal Regional Eleitoral (TRE), preferencialmente por meio eletrônico.

Art. 778. Os prenomes são definitivos e somente serão admitidas retificações extrajudiciais e alterações, após satisfeitos os emolumentos devidos, nos seguintes casos:

- a)** evidente erro gráfico, inclusive quando certidão anteriormente emitida pelo cartório e apresentada pela parte, indicar a existência ou não de partícula de ligação (do, das, de, etc), equívoco no artigo de gênero (masculino ou feminino), nas letras terminativas de prenomes (como M por N, ou L por U), ou uso indevido de letra S ao final do mesmo, hipótese que deve ser juntada a certidão antiga, e os documentos pessoais que demonstram a grafia pela qual a pessoa ficou conhecida.
- b)** quando existir incongruência entre a primeira certidão emitida, e o termo do nascimento, para adequar o nome (prenome e sobrenome), ao que consta na primeira certidão, desde que esse tenha sido o adotado para a parte obter seus documentos pessoais.
- c)** alteração imotivada do art. 56 da Lei 6.015/73;
- d)** alteração de nome de pessoa transgênero.

Art. 779. O assento de nascimento deverá conter:

- a)** dia, mês, ano, lugar e hora certa ou aproximada do nascimento;
- b)** o sexo do registrando;
- c)** o fato de ser gêmeo, quando assim tiver acontecido;
- d)** o prenome e o sobrenome da criança;
- e)** os prenomes e os sobrenomes, a naturalidade, a profissão dos pais, a idade da genitora do registrando em anos completos, na ocasião do parto, e o domicílio ou a residência dos pais;
- f)** os prenomes e os sobrenomes dos avós paternos e maternos;
- g)** o prenome e o sobrenome, a profissão, o endereço, o número do documento de identificação do declarante do nascimento;
- h)** o número da Declaração de Nascido Vivo (DN);
- i)** os declarantes que não portarem documento de identificação deverão ser identificados na forma do art. 215, § 5º do Código Civil, participando do ato duas testemunhas que os conheçam e atestem as suas identidades;
- j)** os prenomes e os sobrenomes, a profissão, o número do documento de identificação e a residência das duas testemunhas do assento, que não são necessariamente as testemunhas do nascimento, mas que ao menos conheçam a mãe e a existência da gravidez, nas hipóteses em que o nascimento tenha ocorrido sem assistência médica, em residência, ou fora de unidade hospitalar ou casa de saúde;
- k)** o número de inscrição, perante o Cadastro de Pessoas Físicas, daquele cujo assento se lavra.
- l)** a naturalidade do registrando.

Art. 780. O registro de nascimento da pessoa intersexo é regido pelo Provimento nº 122/2021- CNJ, ou pela norma que venha substituí-lo.

Parágrafo único. Decorridos 180 (cento e oitenta) dias da data do registro e não tendo sido realizada a retificação pelos responsáveis, o Oficial que proceder ao registro deverá comunicar o Ministério Público, para fins de acompanhamento da situação e tomada de eventuais providências que entender cabíveis, no sentido de resguardar os direitos do registrado.

Art. 781. A naturalidade poderá ser do Município em que ocorreu o nascimento ou do Município de residência da mãe ou do pai do registrando na data do nascimento, desde que localizado em território nacional, e a opção caberá ao declarante no ato de registro do nascimento.

Art. 782. A lavratura de assento de nascimento será acompanhada do arquivamento, em classificador próprio e específico, da segunda via da respectiva Declaração de Nascido Vivo (DN), de onde se possam extrair ou conferir os dados do nascido, pelo prazo de 1 ano.

Art. 783. Ocorrendo o nascimento fora de maternidade ou estabelecimento hospitalar, ou onde não haja a expedição da declaração referida no item anterior, o Oficial preencherá a declaração, que será assinada pelo interessado.

Art. 784. Nos assentos de nascimento não será feita qualquer referência à origem e natureza da filiação, sendo vedada, portanto, indicação da ordem da filiação relativa a irmãos, exceto gêmeo, do lugar e Registro Civil das Pessoas Naturais do casamento dos pais e de seu estado civil, bem como qualquer referência às disposições da Constituição Federal, da Lei nº 8.560/92, portarias, provimentos, resoluções, ou a qualquer outro indício de não ser o registrando fruto de relação conjugal.

Art. 785. Registros antigos que constem a expressão “filho legítimo”, ou a menção de que o mesmo foi lavrado conforme determinado artigo de lei, vigente ou revogada, que indique ou possa indicar, expressa ou implicitamente, que a pessoa não é filha legítima, sem afirmar que é ilegítima, não impõem sigilo e nem impede a emissão de certidão em inteiro teor.

Art. 786. A cor do registrado não será citada em nenhuma certidão de nascimento, ainda que em inteiro teor, e que a parte requeira, ainda que de forma isolada, para qualquer finalidade.

Art. 787. Havendo averbação de adoção no termo, por escritura pública ou judicial, será colocada na 2ª via da certidão apenas a frase “contém averbações à margem do termo”, sem indicar o seu conteúdo, ficando a emissão de certidão em inteiro teor protegida pelo sigilo.

Art. 788. No registro de filhos havidos fora do casamento não serão considerados o estado civil nem eventual parentesco dos genitores, cabendo ao Oficial velar unicamente pelo atendimento da declaração por eles manifestada e a uma das seguintes formalidades:

a) ambos os genitores comparecem pessoalmente, ou por intermédio de procurador com poderes específicos, ao Registro Civil das Pessoas Naturais, para efetuar o assento, do qual constará o nome dos genitores e dos respectivos avós. A procuração por instrumento particular deve ter firma reconhecida por semelhança.

b) apenas a mãe comparece com declaração de reconhecimento ou anuência do pai à efetivação do registro, com firma reconhecida por semelhança, exceto se colhida diante de Promotor de Justiça ou Defensor Público, hipótese em que a paternidade será lançada diretamente no termo, sem averbação de reconhecimento.

c) apenas o pai comparece, munido da Declaração de Nascido Vivo (DN), ou declaração médica que confirme a maternidade.

Art. 789. Em todas as hipóteses acima, deverá ser apresentada a numeração do CPF e RG da parte não presente bem como os demais dados necessários ao registro.

Art. 790. No caso de participação pessoal da mãe ou do pai no ato do registro, aplicar-se-á o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no art. 52 da Lei 6.015/73.

Art. 791. Quando se tratar de réu preso, terá validade a declaração, procuração ou anuência, em que a assinatura tenha sido abonada pelo diretor do presídio ou autoridade policial competente.

Art. 792. Para o registro de filho havido na constância do casamento ou da união estável basta o comparecimento de um dos genitores, munido da certidão de casamento ou da certidão de registro da união estável no Livro E competente.

§ 1º A presunção de paternidade decorrente do casamento ou união estável devem observar os prazos previstos no art. 1.597, I e II, do Código Civil, mediante a apresentação de certidão atualizada, emitida pelo RCPN há menos de 90 (noventa) dias.

§ 2º Não se aplica a presunção de paternidade na hipótese de casamento homoafetivo, pois a hipótese é regida pelo Provimento 63 do CNJ.

§ 3º O nome do pai constante da Declaração de Nascido Vivo não constitui prova ou presunção da paternidade.

Art. 793. O reconhecimento de filho independe do estado civil dos genitores ou de eventual parentesco entre eles, podendo ser feito:

- a) no próprio termo de nascimento
- b) por escritura pública;
- c) por testamento, com sentença transitada em julgado ordenando o seu cumprimento;
- d) por documento público
- e) por escrito particular, com o reconhecimento da firma, por semelhança, do signatário, ou sem se assinado na presença do Oficial ou de seus prepostos, de um promotor de justiça ou defensor público, ou se enviado pela CRC por outra serventia de RCPN.

Art. 794. Poderá ser efetuado o registro de reconhecimento espontâneo do filho pelo relativamente incapaz sem assistência de seus pais, tutor, curador ou apoiador.

Art. 795. O reconhecimento da paternidade por absolutamente incapaz somente poderá ser efetivado por decisão judicial.

Art. 796. Sendo a genitora absolutamente incapaz, o registro será feito mediante a assistência de um dos seus responsáveis, com a apresentação da Declaração de Nascido Vivo (DN) ou declaração médica que confirme a maternidade.

Art. 797. O filho maior não pode ser reconhecido sem o seu consentimento.

SEÇÃO II – DO REGISTRO DE NASCIMENTO DO INDÍGENA

Art. 798. O assento de nascimento de indígena não integrado no Registro Civil das Pessoas Naturais é facultativo.

Art. 799. No assento de nascimento do indígena, integrado ou não, deve ser lançado, a pedido do apresentante, o nome indígena do registrando, de sua livre escolha, não sendo caso de aplicação do art. 55, parágrafo único da Lei 6.015/73.

Art. 800. No caso de registro de indígena, a etnia do registrando pode ser lançada como sobrenome, a pedido do interessado.

Art. 801. A pedido do interessado, a aldeia de origem do indígena e a de seus pais poderão constar como informação a respeito das respectivas naturalidades, juntamente com o município de nascimento.

Art. 802. A pedido do interessado, poderão figurar, como observações do assento de nascimento, a declaração do registrando como indígena e a indicação da respectiva etnia.

Art. 803. Em caso de dúvida fundada acerca do pedido de registro, o registrador poderá exigir o Registro Administrativo de Nascimento do Indígena – RANI, ou a presença de representante da Fundação Nacional do Índio - FUNAI.

Art. 804. Se o oficial suspeitar de fraude ou falsidade, submeterá o caso ao Juiz Corregedor Permanente, comunicando-lhe os motivos da suspeita.

Art. 805. O Oficial deverá comunicar imediatamente à Fundação Nacional do Índio - FUNAI o assento de nascimento do indígena, para as providências necessárias ao registro administrativo.

Art. 806. O indígena já registrado no Registro Civil das Pessoas Naturais poderá solicitar, na forma do art. 57 da Lei 6.015/73, pela via judicial, a retificação do seu assento de nascimento, pessoalmente ou por representante legal, para inclusão das informações sobre sua tribo e etnia.

Art. 807. Caso a alteração decorra de equívocos que não dependem de maior indagação para imediata constatação, bem como nos casos de erro de grafia, a retificação poderá ser procedida na forma prevista no art. 110 da Lei 6.015/73.

Art. 808. Nos casos em que haja alterações de nome no decorrer da vida em razão da cultura ou do costume indígena, tais alterações podem ser averbadas à margem do registro na forma do art. 57 da Lei 6.015/73, sendo obrigatório constar em todas as certidões do registro o inteiro teor destas averbações, para fins de segurança jurídica e de salvaguarda dos interesses de terceiros.

Art. 809. Nas averbações decorrentes de procedimentos judiciais de retificação ou alteração de nome, deve ser observado o benefício previsto na Lei 1.060/50, levando-se em conta a situação sociocultural do indígena interessado.

Art. 810. O registro tardio do indígena poderá ser realizado:

- a) mediante a apresentação do RANI;
- b) mediante apresentação dos dados, em requerimento formulado por representante da Fundação Nacional do Índio – FUNAI, a ser identificado no assento; ou
- c) na forma do art. 46 da Lei 6.015/73.

Art. 811. Em caso de dúvida fundada acerca da autenticidade das declarações ou de suspeita de duplicidade de registro, o registrador poderá exigir a presença de representante da Fundação Nacional do Índio - FUNAI e apresentação de certidão negativa de registro de nascimento dos Registros Cíveis de Pessoas Naturais que tenham atribuição para os territórios em que nasceu o interessado, onde é situada sua aldeia de origem e onde esteja atendido pelo serviço de saúde.

Art. 812. Persistindo a dúvida ou a suspeita, o registrador submeterá o caso ao Juiz Corregedor Permanente, comunicando-lhe os motivos.

Art. 813. O Oficial deverá comunicar o registro tardio de nascimento do indígena imediatamente à Fundação Nacional do Índio - FUNAI, a qual informará o juízo competente quando constatada duplicidade, para que sejam tomadas as providências cabíveis.

SEÇÃO III – DO REGISTRO DE NASCIMENTO FORA DO PRAZO

Art. 814. As declarações de nascimento feitas após o decurso do prazo previsto no art. 50 da Lei n. 6.015/73 serão registradas nos termos do Capítulo sobre registro tardio, constante do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça.

SEÇÃO IV – DA ADOÇÃO

Art. 815. Serão registradas no livro de registro de nascimento as sentenças concessivas de adoção do menor, brasileiro ou estrangeiro, mediante mandado.

Art. 816. O registro consignará os nomes dos pais adotantes, bem como os nomes de seus ascendentes, naturalidade, local de nascimento, ainda que não indicados no mandado ou sentença, copiando-se as informações do registro anterior, caso existam, para que não existam lacunas no registro que acarretem suspeita da adoção.

Art. 817. O registro original de nascimento ou transcrição de nascimento do adotado será cancelado por mandado, arquivando-se este em pasta própria.

Art. 818. Nas certidões do registro nenhuma observação poderá constar sobre a origem do ato.

Art. 819. A adoção unilateral do menor, bem como a adoção do maior, seja unilateral ou bilateral, será registrada em novo registro no Registro Civil das Pessoas Naturais em que lavrado o seu nascimento, com o cancelamento do registro original após a complementação dos atos de identificação que não se modificam com a adoção, ainda que não constem na sentença e ou mandado, mas que constem do registro anterior cancelado, tais como local do nascimento, hora, naturalidade, dentre outros, devendo ser averbada no seu casamento, quando o caso.

Art. 820. A critério da autoridade judiciária, poderá ser fornecida certidão para salvaguardar direitos.

Art. 821. O filho adotivo titula os mesmos direitos e qualificações da filiação biológica.

Art. 822. A adoção será sempre assistida pelo Poder Público.

SEÇÃO V – DA REGISTRO DE NASCIMENTO POR REPRODUÇÃO ASSISTIDA

Art. 823. O assento de nascimento de filho havido por técnicas de reprodução assistida será inscrito no Livro A, independentemente de prévia autorização judicial e observada a legislação em vigor no que for pertinente, mediante o comparecimento de ambos os pais, munidos de documentação exigida nesta Seção.

§ 1º Se os pais forem casados ou conviverem em união estável, poderá somente um deles comparecer ao ato de registro, desde que apresente a documentação exigida nesta Seção.

§ 2º No caso de filhos de casais homoafetivos, o assento de nascimento deverá ser adequado para que constem os nomes dos ascendentes, sem referência a distinção quanto à ascendência paterna ou materna.

§ 3º É possível o registro de nascimento de pessoa havida por técnica de reprodução assistida, também, na hipótese do pai ou mãe ser pessoa solteira ou divorciada, conhecida por “produção independente”. Nesse caso, além dos documentos exigidos na norma de regência, deve ser apresentada certidão atualizada de nascimento ou casamento com averbação do divórcio.

Art. 824. Será indispensável, para fins de registro e de emissão da certidão de nascimento, a apresentação dos seguintes documentos:

I - declaração de nascido vivo (DNV);

II - declaração, com firma reconhecida, do diretor técnico da clínica, centro ou serviço de reprodução humana em que foi realizada a reprodução assistida, indicando que a criança foi gerada por reprodução assistida heteróloga, assim como o nome dos beneficiários;

III - certidão de casamento, certidão de conversão de união estável em casamento, escritura pública de união estável ou sentença em que foi reconhecida a união estável do casal.

§ 1º Na hipótese de gestação por substituição, não constará do registro o nome da parturiente, informado na declaração de nascido vivo, devendo ser apresentado termo de compromisso firmado pela doadora temporária do útero, esclarecendo a questão da filiação.

§ 2º Nas hipóteses de reprodução assistida *post mortem*, além dos documentos elencados nos incisos do *caput* deste artigo, conforme o caso, deverá ser apresentado termo de autorização prévia específica do falecido ou falecida para uso do material biológico preservado, lavrado por instrumento público ou particular com firma reconhecida.

§ 3º O conhecimento da ascendência biológica não importará no reconhecimento do vínculo de parentesco e dos respectivos efeitos jurídicos entre o doador ou a doadora e o filho gerado por meio da reprodução assistida.

Art. 825. Será vedada aos oficiais registradores a recusa ao registro de nascimento e à emissão da respectiva certidão de filhos havidos por técnica de reprodução assistida, nos termos desta Seção.

§ 1º A recusa prevista no *caput* deverá ser comunicada ao juiz competente nos termos da legislação local, para as providências disciplinares cabíveis.

§ 2º Todos os documentos apresentados na forma desta Seção deverão permanecer arquivados no ofício em que foi lavrado o registro civil.

Art. 826. Os registradores, para os fins da presente Seção, deverão observar as normas legais referentes à gratuidade de atos.

SEÇÃO VI – DA REGISTRO DE NASCIMENTO DE CRIANÇAS E ADOLESCENTES POR ORDEM JUDICIAL EM CASO DE OMISSÃO

Art. 827. O procedimento de promoção do registro de nascimento no caso de omissão deve observar as normas do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça.

SEÇÃO VII – DA REGISTRO DE NATIMORTO

Art. 828. No registro de natimorto é facultado ao declarante atribuir nome ao registrado, nele compreendido prenome e sobrenome, já que o mesmo adquiriu personalidade formal quando concebido, e por tal motivo recebeu a

proteção dos direitos da personalidade, previstos na Constituição Federal e no Código Civil.

§ 1º As regras para composição do nome do natimorto são as mesmas a serem observadas quando do registro de nascimento.

§ 2º É assegurado aos pais o direito à averbação do nome no caso de registros de natimorto anteriormente lavrado sem essa informação, satisfeitas as custas relativas ao procedimento de retificação e averbação.

§ 3º O registro do natimorto deve ser lavrado no livro “C-Auxiliar”, com o índice em nome do pai ou da mãe, dispensando o assento de nascimento.

§ 4º Não será gerado Cadastro de Pessoa Física (CPF) ao natimorto.

Art. 829. Se a criança chegou a respirar, morrendo por ocasião do parto, serão feitos, necessariamente no mesmo Registro Civil das Pessoas Naturais, os 2 (dois) assentos, o de nascimento e o de óbito, com os elementos cabíveis e remissões recíprocas.

CAPÍTULO X – DO CASAMENTO

SEÇÃO I – DA HABILITAÇÃO PARA O CASAMENTO

Art. 830. O procedimento administrativo da habilitação para o casamento será feito pessoalmente perante o Registro Civil das Pessoas Naturais, sem audiência do Ministério Público, conforme dicção da Lei 14.382/2022 que revogou os artigos da Lei de Registros Públicos que faziam tal exigência.

Parágrafo único. As habilitações de casamento serão recebidas e processadas na forma do art. 67 e seguintes da Lei n. 6.015/1973, sendo incabível qualquer distinção no procedimento em razão do sexo dos nubentes.

Art. 831. Na hipótese de impugnação do próprio Oficial, do Ministério Público ou de terceiro, os autos serão submetidos ao Juiz Corregedor Permanente.

Art. 832. Na habilitação para o casamento deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- a)** certidão de nascimento atualizada ou documento equivalente;
- b)** declaração do estado, do domicílio e da residência atual dos contraentes;
- c)** autorização das pessoas sob cuja dependência legal estiverem, ou ato judicial que a supra;
- d)** declaração de duas testemunhas maiores, parentes ou não, que atestem conhecê-los e afirmem não existir impedimento que os iniba de casar, feita pessoalmente ou por declaração com forma reconhecida por semelhança;

e) certidão de casamento do cônjuge, com averbação da anulação do casamento anterior, da ausência ou do divórcio, acompanhada da certidão de óbito do outro cônjuge, em caso de viuvez;

f) quando o caso, a sentença estrangeira de divórcio, litigiosa ou consensual, independentemente de homologação pelo Superior Tribunal de Justiça, para fins de comprovação da extinção do casamento anterior.

§ 1º Deverão ainda ser apresentados, se for o caso:

I - autorização das pessoas sob cuja dependência legal estiver, ou ato judicial que a supra;

II - pacto antenupcial se o regime adotado for diverso da comunhão parcial de bens, devendo este ser aprovado pelos pais ou tutor se existir menor em idade núbil.

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

IV - certidão de óbito do cônjuge falecido, de sentença declaratória de nulidade ou de anulação de casamento transitada em julgado, ou do registro da sentença de divórcio;

V - a sentença estrangeira de divórcio, litigiosa ou consensual, independentemente de homologação pelo Superior Tribunal de Justiça, para fins de comprovação da extinção do casamento anterior.

Art. 833. A pessoa com deficiência que manifestar vontade poderá requerer habilitação de casamento, sem assistência ou representação, sendo certo que a falta de manifestação não poderá ser suprida pela intervenção individual de curador ou apoiador.

Art. 834. A certidão de nascimento ou de casamento anterior do nubente, bem como a de óbito que comprova viuvez, deverão ser apresentadas no original, em meio físico ou eletrônico, e ter sido expedida há menos de 90 (noventa) dias da data do requerimento da habilitação.

Art. 835. Nas hipóteses previstas no art. 1.523, incisos I, II e III do Código Civil, bastará a apresentação de declaração assinada pelo nubente no sentido de ter feito a partilha dos bens, inexistirem bens a partilhar, tanto para o viúvo ou divorciado, ou da inexistência de gravidez, sem necessidade de homologação judicial.

Art. 836. Não supridas as causas suspensivas previstas no art. 1.523, incisos I, II e III do Código Civil, mediante a apresentação de documento legal autêntico, ou da declaração das partes citada no artigo anterior, aplica-se o regime da separação legal de bens.

Art. 837. As declarações elisivas são necessárias apenas nas hipóteses de casamento anterior do nubente, não se aplicando nos casos de união estável anterior.

Art. 838. A pessoa nacional de outro país ou apátrida poderá fazer a prova da idade, estado civil e filiação por documento de identidade válido, atestado consular ou certidão de nascimento legalizada por autoridade consular brasileira ou apostilada por autoridade estrangeira competente, traduzida por tradutor público juramentado e registrada por Oficial de Registro de Títulos e Documentos, e prova de estado civil e filiação por declaração de testemunhas ou atestado consular.

Art. 839. Se qualquer dos comparecentes não souber o idioma nacional e o Registrador Civil de Pessoas Naturais não entender aquele em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, tenha idoneidade e conhecimento suficiente. A participação do tradutor será sempre mencionada no corpo do ato, com a devida identificação do tradutor e seu registro na Junta Comercial do estado, na hipótese de tradutor público, bem como o devido compromisso, na hipótese de tradutor indicado pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais.

Art. 840. O surdo-mudo poderá exprimir sua vontade pela escrita, por meio de tecnologia assistiva de que disponha ou por meio de tradutor e intérprete que domine a Língua Brasileira de Sinais (LIBRAS), conforme Lei nº 10.436/2002 e Decreto nº 5.626/2005.

Art. 841. A petição, pela qual ambos os interessados requerem a habilitação, pode ser assinada por procurador munido de poderes específicos constantes de instrumento público ou particular com firma reconhecida por semelhança, ou a rogo com 2 (duas) testemunhas, caso analfabetos os contraentes.

§ 1º Não se admite que os nubentes sejam representados pelo mesmo outorgado.

§ 2º A representação no requerimento de habitação para converter união estável em casamento exige instrumento público com poderes específicos.

§ 3º No processo de habilitação para casamento é dispensado o reconhecimento de firma por tabelião de notas, desde que a assinatura seja lançada na presença do Oficial de Registro Civil ou seu preposto.

Art. 842. O nubente interdito, seja qual for a data ou os limites da interdição, poderá contrair casamento, desde que consiga manifestar vontade, e o casamento se dê pelos regimes que dispensem pacto antenupcial, comunhão parcial e separação obrigatória, quando cabível, pois no caso de desejarem fazer pacto antenupcial, o mesmo dependerá da assistência do curador.

Art. 843. O consentimento de pais analfabetos, para que seus filhos menores possam contrair matrimônio, deverá ser dado:

a) por meio de procurador constituído por instrumento público; ou

b) por termo de consentimento, nos autos da habilitação, subscrito por uma pessoa a rogo do analfabeto, comprovada a presença do declarante pela tomada de sua impressão digital ao pé do termo.

Art. 844. A petição, com os documentos, será autuada e registrada, anotando-se na capa o número e folhas do livro e data do registro.

Art. 845. A publicação dos editais de proclamas em jornal eletrônico, acessível pela rede mundial de computadores, dispensa a fixação do seu texto em mural do cartório.

Art. 846. Os encargos administrativos referentes a publicação dos editais, serão de responsabilidade dos nubentes.

Art. 847. Os proclamas, quer os expedidos pelo próprio Registro Civil das Pessoas Naturais, quer os recebidos de outro, deverão ser registrados no Livro “D”, em ordem cronológica, com o resumo do que constar dos editais, todos assinados pelo Oficial.

Art. 848. O Livro de Proclamas, quando escriturado em meio físico, poderá ser formado por uma das vias do próprio edital, caso em que terá 300 (trezentas) folhas no máximo, ao final encadernadas com os respectivos termos de abertura e encerramento.

Art. 849. Nos editais publicados, não há necessidade de constar a data e assinatura do Oficial que os tenha expedido.

Art. 850. O registro do edital de casamento conterà todas as indicações quanto à época de publicação e aos documentos apresentados, abrangendo também o edital remetido por outro Oficial processante.

Art. 851. Quando um dos nubentes residir em município diverso daquele onde se processa a habilitação, será para ali remetida cópia do edital. O Oficial deste distrito, recebendo a cópia do edital, depois de registrá-lo, lhe dará publicidade, da mesma forma aos que produz em sua serventia.

Art. 852. Transcorrido o prazo de publicação, o Oficial certificará o cumprimento das formalidades legais e a existência ou não de impedimentos, remetendo a certidão respectiva ao Oficial do processo.

Art. 853. O Oficial do processo somente expedirá a certidão de habilitação para o casamento depois de receber e juntar aos autos a certidão provida do outro distrito.

Art. 854. A dispensa de proclamas, nos casos previstos em lei, será requerida ao Oficial do RCPN, em petição onde deverá reduzir os motivos de urgência do casamento, provando-a, desde logo, com documento ou indicando outras provas para demonstração do alegado.

Art. 855. Decorrido o prazo de 5 (cinco) dias a contar publicação do edital no jornal eletrônico, se não aparecer quem oponha impedimento nem constar algum dos que de ofício se deva declarar, o Oficial certificará, imediatamente, a circunstância nos autos, entregando aos nubentes certidão de que estão habilitados para se casarem, em qualquer lugar do país, dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data em que foi extraído o certificado.

Parágrafo único. Expirado o prazo de 90 (noventa) dias da habitação sem que haja a inscrição do casamento religioso ou a cerimônia civil, deverá o interessado realizar nova habilitação.

Art. 856. Na contagem dos prazos acima, exclui-se o dia do começo e inclui-se o do vencimento.

Art. 857. Se houver apresentação de impedimento ou causa suspensiva, o Oficial dará aos nubentes ou aos seus representantes a respectiva nota, indicando os fundamentos, as provas e, se o impedimento não se opôs de ofício, o nome do oponente.

Art. 858. Os nubentes terão o prazo de 3 (três) dias, ou outro razoável que requererem, para indicação das provas que pretendam produzir.

Art. 859. A seguir, os autos serão remetidos ao Juiz Corregedor Permanente, onde se produzirão as provas, no prazo de 10 (dez) dias, com ciência do Ministério Público.

Art. 860. Encerrada a instrução, serão ouvidos os interessados e o Ministério Público, no prazo de 5 (cinco) dias, decidindo o Juiz Corregedor Permanente em igual prazo.

Art. 861. Quando o casamento se der em circunscrição diferente daquela da habilitação, o Oficial do registro comunicará o fato ao Oficial processante da habilitação, com os elementos necessários às anotações nos respectivos autos.

Parágrafo único. É facultado aos nubentes promover o registro do casamento perante a serventia que processou a habilitação, ainda que a celebração tenha ocorrido em circunscrição diversa.

Art. 862. Na petição inicial, os nubentes declararão o regime de bens a vigorar e o nome que os contraentes passarão a usar.

Art. 863. No ato da habilitação deverá ser indicado o regime previsto para o casamento, o qual poderá ser alterado, mediante requerimento devidamente instruído, até a data da celebração.

Art. 864. Qualquer dos nubentes, querendo, poderá acrescentar ao seu o sobrenome do outro, em qualquer ordem, permitida a intercalação, sendo vedada a supressão total dos sobrenomes de solteiro, informando ao Oficial até a celebração do casamento.

Art. 865. É permitida a retomada do nome de solteiro, mesmo que não se pretenda o acréscimo do sobrenome do novo cônjuge, no caso de nubente divorciado ou viúvo.

Art. 866. Admite-se a alteração do sobrenome de ambos, desde que adotado, no todo ou em parte, sobrenome comum.

Art. 867. Optando os nubentes por um regime de bens diverso do legal, sua vontade deverá ser formalizada por intermédio de escritura pública até a celebração, sendo ineficaz a simples declaração reduzida a termo no processo de habilitação matrimonial, devendo constar no assento o tabelionato de notas, livro, folhas e data em que foi lavrada a respectiva escritura. O traslado, certidão, ou a cópia simples após confrontada com o original, será anexado ao processo de habilitação.

§ 1º No ato da habilitação será indicado o regime previsto para o casamento, o qual poderá ser alterado mediante requerimento devidamente instruído, até a data da celebração.

§ 2º A hipótese do art. 45 da Lei n. 6.515/1977 não dispensa a lavratura de pacto antenupcial.

Art. 868. Se o casamento foi habilitado antes do início da vigência da Lei do Divórcio, mas a sua celebração ocorreu, dentro do prazo legal, após a sua vigência, se não foi lavrado pacto antenupcial deverá vigorar o regime da comunhão universal de bens, pois era este o regime vigente quando as partes se habilitaram para o casamento, se não foi imposto pelos motivos descritos na lei da época, o regime de separação.

Art. 869. Caso haja impugnação do oficial, do Ministério Público ou de terceiro, a habilitação será submetida ao Juiz Corregedor Permanente, sendo, nos demais casos, dispensada a homologação deste.

Art. 870. A primeira via citada na tabela de custas, que está incluída nos emolumentos da habilitação do casamento é a da certidão de habilitação, de emissão obrigatória após sua conclusão.

§ 1º Se as partes requererem, por qualquer motivo, outras vias da certidão de habilitação, deverá ser pago o valor vigente para uma certidão em segunda via.

§ 2º A certidão de casamento deverá ser paga pelo valor de segunda via, salvo se o mesmo for gratuito.

Art. 871. Antes da celebração do casamento, qualquer um dos nubentes poderá desistir do processo de habilitação, manifestando o arrependimento por escrito ao Oficial de registro, que certificará nos autos.

Parágrafo único. A desistência do procedimento de habilitação não ensejará a devolução dos respectivos emolumentos e despesas.

SEÇÃO II – DA CELEBRAÇÃO DO CASAMENTO

Art. 872. Mediante petição dos contraentes, a autoridade que houver de presidir o casamento designará dia, hora e lugar para sua celebração, atendidas sempre que possível, as conveniências dos interessados.

Parágrafo único. A celebração do casamento poderá ser realizada em meio eletrônico, observadas as disposições contidas no art. 67 da Lei n. 6.015/1973.

Art. 873. A solenidade celebrar-se-á no Registro Civil das Pessoas Naturais, com toda a publicidade, a portas abertas, presentes, pelo menos, 2 (duas) testemunhas, parentes ou não dos contraentes, ou, querendo as partes, noutro edifício público ou particular.

Art. 874. Quando o casamento for em local privado, fica dispensada a abertura de portas por questões de segurança, devendo, porém, a celebração ter 4 (quatro) testemunhas.

Art. 875. O Oficial de Registro Civil poderá cobrar taxa de manutenção para a disponibilização de salão especial para a celebração de casamento por aqueles que desejarem sua utilização, desde que fornecido também um local gratuito para os não optantes.

Parágrafo único. O salão especial poderá ser localizado fora do prédio da serventia, desde obedecida a circunscrição territorial, sem que isso se configure instalação de filial.

Art. 876. Serão 04 (quatro) as testemunhas se algum dos contraentes não souber ou não puder escrever.

Art. 877. Do matrimônio, logo depois de celebrado, será lavrado assento, assinado pelo presidente do ato, pelos cônjuges, testemunhas e pelo Oficial, com o número da matrícula do registro, sendo exarados:

- a)** prenomes, sobrenomes, data do nascimento, profissão, domicílio e residência atual dos cônjuges;
- b)** prenomes, sobrenomes, data de nascimento ou de morte, domicílio e residência atual dos pais, quando conhecidos;
- c)** prenome e sobrenome do cônjuge precedente e data da dissolução do casamento anterior, quando for o caso;
- d)** data da celebração do casamento;
- e)** prenomes, sobrenomes, e número de CPF ou RG das testemunhas;
- f)** regime de casamento, com declaração da data e da Unidade de Serviço em cujas notas foi tomada a escritura antenupcial, quando o regime não for o da comunhão parcial ou o obrigatoriamente estabelecido;
- g)** nome que passa a ter o nubente, em virtude do casamento;
- h)** à margem do termo, impressão digital dos contraentes que não souberem assinar o nome.

i) número de inscrição dos nubentes perante o Cadastro de Pessoas Físicas.

Art. 878. Após as providências legais, o processo de habilitação para o casamento será arquivado, observada a ordem cronológica.

Art. 879. Caso não seja mencionado o regime de casamento, vigorará, quanto aos bens, o regime da comunhão parcial, a não ser que seja apresentado pacto antenupcial a que tenha comparecido, pessoalmente, ou por seu procurador, o contratante representado.

Art. 880. A procuração para contrair casamento lavrada em país estrangeiro deverá ser legalizada pelo Consulado Brasileiro de onde foi expedida, ou apostilada, traduzida por tradutor público juramentado, registrada junto ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos, arquivando-se o original em língua estrangeira e a sua tradução. Dispensa-se esse procedimento para as procurações lavradas por consulados ou embaixadas do Brasil em outro país.

Art. 881. Se qualquer dos contraentes não souber o idioma nacional e o Juiz de Casamento e, ou, o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais não entender aquele em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do Oficial, tenha idoneidade e conhecimento suficiente. A participação do tradutor será sempre mencionada no corpo do ato, com a devida identificação do tradutor e seu registro na Junta Comercial do estado, na hipótese de tradutor público, bem como o devido compromisso, na hipótese de tradutor indicado pelo Oficial.

Art. 882. O surdo-mudo poderá exprimir sua vontade pela escrita, por meio de tecnologia assistiva de que disponha ou por meio de tradutor e intérprete que domine a Língua Brasileira de Sinais (LIBRAS), conforme Lei nº 10.436/2002 e Decreto nº 5.626/2005.

SEÇÃO III – DO REGISTRO DO CASAMENTO RELIGIOSO PARA EFEITOS CIVIS

Art. 883. Nas certidões de habilitação para casamento perante autoridade ou ministro religioso serão mencionados não só o prazo legal da validade da habilitação, como também o fim específico a que se destina e o respectivo número do processo.

Art. 884. De sua entrega aos nubentes será passado recibo nos autos da habilitação.

Art. 885. O termo ou assento do casamento religioso será assinado pelo celebrante do ato, pelos nubentes e pelas testemunhas, sendo exigido, para o seu registro, o reconhecimento da firma do celebrante, por semelhança.

Art. 886. Fica dispensado para o registro do casamento religioso com efeito civil a apresentação do ato constitutivo da entidade religiosa como pessoa jurídica, bem como portarias e demais atos a ela pertinentes.

Art. 887. O registro civil de casamento religioso deverá ser promovido dentro de 90 (noventa) dias de sua realização, retroagindo a data da celebração. Após referido prazo, o registro dependerá de nova habilitação.

Art. 888. É competente para o registro o Registro Civil das Pessoas Naturais processante da habilitação, ainda que a celebração tenha ocorrido em comarca diversa.

Art. 889. O casamento religioso celebrado sem as formalidades exigidas pela lei civil poderá ser registrado a qualquer tempo, desde que se proceda à prévia habilitação.

Art. 890. A apresentação do termo ou assento do casamento religioso poderá ser realizado por intermédio de terceiros, sem maiores formalidades.

Art. 891. Faculta-se o suprimento das omissões, bem como as correções dos erros havidos no termo ou assento religioso, mediante a apresentação de termo aditivo, com firma reconhecida do celebrante, ou pela apresentação de prova documental.

SEÇÃO IV – DA CONVERSÃO DA UNIÃO ESTÁVEL EM CASAMENTO

Art. 892. A conversão da união estável em casamento deverá ser requerida pelos companheiros perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de seu domicílio.

Art. 893. Recebido o requerimento, será iniciado o processo de habilitação sob o mesmo rito previsto para o casamento, devendo constar dos editais que se trata de conversão de união estável em casamento.

Art. 894. Em caso de requerimento de conversão de união estável por mandato, a procuração deverá ser pública, obedecendo os requisitos legais, com poderes especiais e expressos.

Parágrafo único. Não se admite que os contraentes sejam representados pelo mesmo outorgado.

Art. 895. Estando em termos o pedido, será lavrado o assento da conversão da união estável em casamento, independentemente de autorização do Juiz Corregedor Permanente, prescindindo o ato da celebração do matrimônio.

Art. 896. O assento da conversão da união estável em casamento será lavrado no Livro “B”, sem a indicação da data da celebração, do nome do presidente do ato e das assinaturas dos companheiros e das testemunhas, cujos

espaços próprios deverão ser inutilizados, anotando-se no respectivo termo que se trata de conversão de união estável em casamento.

Art. 897. A conversão da união estável dependerá da superação dos impedimentos legais para o casamento, sujeitando-se à adoção do regime matrimonial de bens, na forma e segundo os preceitos da lei civil.

Parágrafo único. Havendo termo declaratório lavrado anteriormente, bem como escritura pública, o regime neles descritos podem ser adotados no casamento se alguma das partes tiverem mais de 70 (setenta) anos.

Art. 898. A escritura pública declaratória de união estável, na qual conste a opção por regime de bens diverso do legal, não supre a necessidade da apresentação de pacto antenupcial.

Art. 899. Não constará do assento de casamento convertido a partir da união estável a data do início ou período de duração desta, salvo nas hipóteses em que houver reconhecimento judicial dessa data ou período, termo declaratório lavrado no RCPN anteriormente indicando a data de início, bem como escritura pública, hipótese essa que será adotada como início o dia da lavratura da escritura.

Art. 900. Estando em termos o pedido, o falecimento da parte no curso do processo de habilitação não impede a lavratura do assento de conversão de união estável em casamento, devendo, porém, ser comunicado ao cartório que registrou o óbito a ocorrência do casamento, se isso ocorrer.

Art. 901. Antes da lavratura do assento, qualquer um dos companheiros poderá desistir da conversão de união estável em casamento, manifestando o arrependimento por escrito ao Oficial responsável.

SEÇÃO V – DO CASAMENTO URGENTE NO CASO DE MOLÉSTIA GRAVE

Art. 902. Dar-se-á a antecipação do casamento no caso de moléstia grave de um dos nubentes na forma prevista no art. 1.539 do Código Civil.

Art. 903. Se os nubentes já estiverem habilitados ao casamento, o termo lavrado, mediante duas testemunhas, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais será imediatamente levado a registro, ou, se o termo avulso for lavrado pelo Oficial ad hoc, o registro será providenciado no prazo de 5 (cinco) dias.

Art. 904. Se a celebração ocorrer sem prévia habilitação para o casamento, o termo ficará arquivado, após a assentada de duas testemunhas, nos próprios autos da futura habilitação, que será processada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do local da celebração, sem prejuízo do encaminhamento dos editais de proclamas para o Registro Civil das Pessoas Naturais de residência dos nubentes.

Art. 905. No caso do subitem anterior, o termo arquivado será automaticamente convertido em registro, independentemente de requerimento dos interessados, assim que cumpridas todas as formalidades exigidas para a habilitação.

SEÇÃO VI – DO CASAMENTO EM IMINENTE RISCO DE VIDA OU NUNCUPATIVO

Art. 906. Dar-se-á o casamento em iminente risco de vida ou nuncupativo, conforme os arts. 1.540 e 1.541 do Código Civil.

Art. 907. Neste caso, limitar-se-á a participação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais à recepção e cumprimento do respectivo mandado a que se refere o §3º, art. 1.541 do Código Civil.

Art. 908. O assento de casamento deverá mencionar expressamente a data da celebração e poderá ser registrado após o falecimento do enfermo.

Art. 909. Se o enfermo convalescer antes do Juiz Corregedor Permanente concluir as diligências necessárias, o pedido instaurado na forma do §1º, art. 1.541 do Código Civil será convertido em habilitação para o casamento, com a remessa dos autos ao Registro Civil das Pessoas Naturais mediante despacho específico para as providências da ratificação.

Art. 910. Depois de cumpridas as formalidades exigidas para a habilitação, o convalescente e o outro contraente, ratificarão o casamento na presença do Juiz de Casamento e do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, que lavrará por fim o assento, mencionando a data da celebração e da ratificação.

CAPÍTULO XI – DO ÓBITO

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 911. O registro de óbito será feito pelo Oficial de Registro da circunscrição do lugar do falecimento ou do lugar de residência do falecido. Não sendo possível definir com precisão o lugar do falecimento, o registro será feito pelo Oficial de Registro da circunscrição onde tenha sido encontrado o cadáver ou constatado o óbito.

Art. 912. O assento de óbito será lavrado em vista do atestado de médico (DO), se houver no lugar, ou em caso contrário, de 2 (duas) pessoas qualificadas que tiverem presenciado ou verificado a morte.

Art. 913. Antes de proceder ao assento de óbito de pessoa de menos de 1 (um) ano, o Oficial verificará se houve registro de nascimento, o qual, se inexistente, será previamente feito, no mesmo Registro Civil das Pessoas Naturais competente para a lavratura do assento de óbito.

Art. 914. Nos municípios em que inexistam o Serviço de Verificação de Óbitos (SVO), ou que este esteja desativado ou inativo, ainda que exista Instituto Médico Legal, o registro dos Óbitos não depende, necessariamente, de eventual necropsia para o esclarecimento de moléstia tida como mal definida, ou quando constar causa indeterminada, exceto se estiver escrito na DO que haviam sinais de violência no corpo, ou que a morte foi violenta.

Art. 915. Na impossibilidade de ser feito o registro dentro de 24 (vinte e quatro) horas do falecimento, pela distância ou por qualquer outro motivo relevante, o assento será lavrado depois, com a maior urgência, desde que apresentada a DO.

Art. 916. Ultrapassado 3 (três) meses do óbito, o Oficial lavrará o registro se lhe for apresentada a DO, e mandará cópia dos documentos que tiver ao Juiz Corregedor Permanente, para adotar as providências que julgar necessárias.

Art. 917. Eventual divergência entre o endereço de residência do falecido indicado na DO e o informado pelo declarante no momento do registro do óbito poderá ser sanada mediante apresentação de comprovante de residência.

Art. 918. A declaração poderá ser feita por meio de preposto, autorizado pelo declarante em escrito de que constem os elementos necessários ao assento do óbito.

Art. 919. O Oficial ficará dispensado de observar a ordem sucessiva de pessoas obrigadas a declarar o óbito se for apresentado o respectivo atestado médico (DO). Neste caso, qualquer apresentante estará legitimado a efetuar a declaração.

Art. 920. O assento de óbito deverá conter:

- a)** a hora, se possível, o dia, o mês e o ano do falecimento;
- b)** o lugar do falecimento, com a sua indicação precisa;
- c)** o prenome, o sobrenome, o sexo, a idade, a cor, o estado civil, a profissão, a naturalidade, o domicílio e a residência do morto, se conhecidos.
- d)** se era casado, o nome do cônjuge supérstite, mencionando-se a circunstância quando separado judicialmente, divorciado; se viúvo, o nome do cônjuge pré-morto; e o Registro Civil das Pessoas Naturais do casamento;
- e)** no caso da alínea anterior, a menção se limitará as relações de estado civil atuais, salvo se o declarante apresentar as informações relativas a toda cadeia de casamentos anteriores;
- f)** os prenomes, os sobrenomes, a profissão, a naturalidade e a residência dos pais, se conhecidos;
- g)** se faleceu com testamento conhecido;

- h)** se deixou filhos, indicando apenas a quantidade, e mencionando se entre eles há interditos;
- i)** se a morte foi natural ou violenta e a causa conhecida, com o nome dos atestantes;
- j)** o lugar do sepultamento;
- k)** se deixou bens;
- l)** se era eleitor;
- m)** pelo menos uma das informações a seguir arroladas; número de inscrição do PIS/PASEP; número de inscrição no Instituto Nacional de Seguro Social - INSS; se contribuinte individual; número de benefício previdenciário - NB, se a pessoa falecida for titular de qualquer benefício pago pelo INSS; número do CPF; número de registro de Carteira de Identidade e respectivo órgão emissor; número do título de eleitor; número de registro de nascimento, com informação do livro, da folha e do termo; número e série da Carteira de Trabalho;
- n)** o nome do declarante e sua qualificação.

Art. 921. É vedada menção, no assento de óbito, à existência de união estável não registrada no Livro E nos termos da Lei 6.015/73.

Art. 922. Quando não for possível fazer constar do assento de óbito todos os elementos referidos no item anterior, o Oficial fará menção, no corpo do registro, de que o declarante ignorava os elementos faltantes.

§ 1º As informações sobre o falecido quanto ao seu estado civil, se deixou testamento, filhos ou bens são meramente declaratórias e de exclusiva responsabilidade do declarante, todavia, qualquer alteração posterior ao registro somente pode ocorrer com ordem judicial, exceto se no caso de informação negativa constar do registro, for apresentado ao Oficial documento autêntico e atualizado que comprove a necessidade de retificação do termo, não sendo suficiente simples declaração retificadora, após o pagamento dos emolumentos devidos.

§ 2º Somente serão incluídos no registro de óbito os nomes, as idades e as quantidades de filhos do falecido, se apresentadas as respectivas certidões de nascimento ou casamento, bem como assinar documento, sob as penas da lei, declarando desconhecer a circunstância do falecido ter deixado outros filhos, ainda que pré-mortos.

§ 3º A retificação do estado civil do falecido, poderá ser feita extrajudicialmente, satisfeitos os emolumentos devidos, se apresentada a respectiva certidão comprobatória, bem como o requerente assinar documento, sob as penas da lei, declarando ser o estado civil indicado o correto, devendo a análise ser feita à época da data do falecimento.

Art. 923. O assento deverá ser assinado pela pessoa que fizer a declaração, ou por alguém a seu rigo, se não souber ou não puder assinar.

Art. 924. Quando o assento for posterior ao enterro, faltando atestado de médico (DO) ou de 2 (duas) pessoas qualificadas, assinarão, com a que fizer a declaração, 2 (duas) testemunhas que tiverem assistido ao falecimento ou ao funeral e puderem atestar, por conhecimento próprio ou por informação que tiverem colhido, a identidade do cadáver.

Art. 925. O assentamento do óbito ocorrido em hospital, prisão ou outro qualquer estabelecimento público será feito, em falta de declaração de parentes, segundo a da respectiva administração, com as informações que possuem em seus respectivos prontuários ou arquivos.

Art. 926. A regra anterior é aplicável, também, ao natimorto, independentemente do tempo de óbito, na hipótese do corpo ter sido abandonado pela família, declarado isso no requerimento, com a indicação de onde o mesmo pode ser encontrado, e com as informações fornecidas pelo declarante.

Art. 927. O registro de óbito relativo à pessoa encontrada acidental ou violentamente morta, será feito segundo a comunicação, de ofício, das autoridades policiais, às quais incumbe fazê-la logo que tenham conhecimento do fato.

Art. 928. A cremação de cadáver somente será autorizada daquele que houver manifestado a vontade de ser incinerado, ou a pedido do declarante ou, ainda, no interesse da saúde pública, desde que o atestado de óbito houver sido firmado por dois médicos ou por um médico legista e, no caso de morte violenta, depois de liberada pela autoridade judiciária.

Parágrafo único. Tratando-se de morte violenta e o cadáver for objeto de investigação, a cremação dependerá de autorização do juízo criminal competente para o inquérito policial ou ação penal, após a oitiva do Ministério Público, devendo o respectivo pedido ser instruído com cópia do exame pericial cadavérico em que conste expressamente a causa mortis.

Art. 929. Em caso de morte natural, inexistindo declaração em contrário deixada em vida pelo “de cujus”, a manifestação de vontade de cremação pode ser declarada pelos parentes até o 2º grau do falecido, bem como por cônjuge ou companheira supérstite, nesta hipótese, sendo necessária a apresentação de certidão casamento atualizada ou documento que comprove a existência de união estável na data do falecimento.

§ 1º Compete, exclusivamente, ao respectivo crematório verificar o preenchimento dos requisitos legais necessários à cremação, não cabendo essa análise ao Oficial de Registro, a quem compete, unicamente, o exame de legalidade do registro de óbito.

§ 2º A guia de cremação emitida pelo Oficial de Registro deve conter a seguinte observação: “a presente guia de cremação não substitui a certidão de óbito e nem afasta a obrigação do crematório verificar o cumprimento dos requisitos legais para a realização da cremação”.

Art. 930. Nas declarações de óbito feitas após o decurso do prazo legal, se o Oficial suspeitar da falsidade da declaração, poderá exigir prova suficiente.

SEÇÃO II – DO ASSENTO DE ÓBITO DE PESSOA DESCONHECIDA E DA UTILIZAÇÃO DO CADÁVER PARA ESTUDOS E PESQUISAS

Art. 931. Sendo o finado desconhecido, o assento deverá conter declaração de estatura ou medida, se for possível, cor, sinais aparentes, idade presumida, vestuário e qualquer outra indicação que possa auxiliar seu futuro reconhecimento; e no caso de ter sido encontrado morto, serão mencionados essa circunstância e o lugar em que se achava e o da necropsia, se realizada. Nesse caso, será extraída a individual datiloscópica, se no local existir esse serviço.

Art. 932. A utilização do cadáver para estudos e pesquisa só ficará disponível após a lavratura do assento de óbito correspondente.

Art. 933. Encaminhados cadáveres de indigentes para estudos ou pesquisa científica, a escola de medicina deverá requerer a lavratura do assento de óbito junto ao Registro Civil das Pessoas Naturais, apresentando, obrigatoriamente, os documentos atestatórios da morte (DO) e da remessa do cadáver.

Art. 934. O requerimento mencionado no artigo anterior será autuado e sua autora promoverá a expedição de editais do Diário de Justiça Eletrônico (DJe) do TJ/PI, para que o mesmo não tenha custo, a ser publicado pelo prazo de 30 (trinta) dias, onde deverão constar todos os dados identificadores disponíveis do cadáver e a possibilidade de serem dirigidas reclamações de familiares ou responsáveis legais ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais.

Art. 935. Comprovada a expedição dos editais, mediante a apresentação dos originais da publicação, os autos serão remetidos ao Juiz Corregedor Permanente para o julgamento de reclamações e a eventual concessão de autorização para lavratura do assento de óbito, onde ficará consignado o destino específico do cadáver.

Art. 936. Na análise da autorização o Juiz Corregedor Permanente deverá atentar especialmente se a publicação dos editais ocorreu e atendeu aos termos de publicidade, e posteriormente enviar a relação dos assentos autorizados a eventual Programa de Localização e Identificação de Desaparecidos do Ministério Público ou de outro órgão do Estado do Piauí.

Art. 937. Quando houver declaração firmada em vida pelo falecido ou documento que comprove a liberação do cadáver por cônjuge, companheiro ou parente, maior de idade, até o segundo grau, ficará dispensada a expedição de editais.

Art. 938. Após a lavratura do assento de óbito, o sepultamento ou a cremação dos restos do cadáver utilizado em atividades de ensino e pesquisa deverá ser comunicado ao Registro Civil das Pessoas Naturais, para a promoção da respectiva averbação.

Art. 939. É proibido o encaminhamento de partes do cadáver ou sua transferência a diferentes instituições de ensino ou pesquisa.

Art. 940. Na hipótese em que o cadáver destinado a estudos e pesquisas seja de pessoa identificada, havendo declaração de óbito emitida em formulário do Ministério da Saúde, declaração de doação regularmente formulada e não se tratar de registro tardio, o assento de óbito será lavrado com dispensa do trânsito em julgado da decisão que o autorizar.

Art. 941. Na hipótese em que o cadáver destinado a estudos e pesquisas seja de pessoa desconhecida, ou sendo tardio o registro, o assento de óbito poderá ser lavrado com dispensa do trânsito em julgado, desde que tal circunstância conste da decisão fundamentada que o autorizar.

CAPÍTULO XII – DA MORTE PRESUMIDA

Art. 942. Será lavrado no Livro C o assento de óbito de pessoa desaparecida em naufrágio, inundação, incêndio, terremoto ou qualquer outra catástrofe, mediante o cumprimento de mandado judicial, expedido nos autos de justificação, quando esteja provada a presença daquela pessoa no local do desastre e não houver sido encontrado o cadáver para exame. Os registros das sentenças de declaração de morte presumida serão lavrados seguindo as mesmas regras.

CAPÍTULO XIII – DA EMANCIPAÇÃO, DA INTERDIÇÃO, CURATELA E TOMADA DE DECISÃO APOIADA, DA AUSÊNCIA E DA UNIÃO ESTÁVEL

SEÇÃO I – DA EMANCIPAÇÃO

Art. 943. Serão registrados no Livro “E” do Registro Civil das Pessoas Naturais da Serventia Extrajudicial do Ofício Único ou da 1ª Serventia Extrajudicial de RCPN da Comarca, com relação aos menores nela domiciliados, a emancipação por concessão dos pais, ou de um deles na falta do outro, mediante instrumento público, independentemente de homologação judicial, ou por sentença do Juiz, ouvido o tutor, se o menor tiver 16 (dezesesseis) anos completos.

Art. 944. O registro da emancipação decorrente de sentença judicial será feito a requerimento do interessado, ou em consequência da comunicação a ser feita pelo Juízo, de ofício, dentro de 8 (oito) dias, quando não conste dos autos já tenha sido feito o registro.

Art. 945. A emancipação concedida por sentença judicial será anotada às expensas do interessado.

Art. 946. O registro da emancipação será feito mediante transladação da sentença, oferecida em certidão, ou do instrumento, limitando-se, se for de escritura pública, às referências de data, livro, folha e Unidade Extrajudicial em que lavrada, sem dependência, em qualquer dos casos, da presença de testemunhas, mas com a assinatura do apresentante.

Art. 947. Do registro da emancipação sempre constarão:

- a) data do registro e da emancipação;
- b) prenome, sobrenome, idade, filiação, profissão, naturalidade e residência do emancipado; data e Registro Civil das Pessoas Naturais em que foi registrado o seu nascimento;
- c) nome, profissão, naturalidade e residência dos pais ou do tutor.

SEÇÃO II – DA INTERDIÇÃO, CURATELA E TOMADA DE DECISÃO APOIADA

Art. 948. As interdições, curatelas e tomadas de decisão apoiada serão registradas no livro “E”, salvo quando houver o seu desmembramento, pela natureza dos atos, em livros especiais, fazendo constar:

- a) data do registro;
- b) prenome, sobrenome, idade, estado civil, profissão, naturalidade, domicílio e residência do interdito, curatelado ou apoiador, data e Registro Civil das Pessoas Naturais em que forem registrados nascimento e casamento, bem como o nome do cônjuge, se for casado;
- c) data da sentença, Vara e nome do Juiz que a proferiu;
- d) nome, profissão, estado civil, domicílio e residência do curador;
- e) nome do requerente da interdição, curatela ou tomada de decisão apoiada e causa desta;
- f) limites da curatela, quando for parcial a interdição ou curatela;
- g) lugar onde está internado o interdito ou curatelado, se for o caso.

Art. 949. O registro da interdição, curatela e tomada de decisão apoiada será efetuado pela Serventia Extrajudicial do Ofício Único ou pela 1ª Serventia Extrajudicial de RCPN da Comarca em que domiciliado o interditado, curatelado ou apoiado, a requerimento do curador ou do promovente, ou mediante comunicação do Juízo, caso não providenciado por aqueles dentro do prazo

de 8 (oito) dias, contendo os dados necessários e apresentada certidão da respectiva sentença.

Art. 950. Registrada a interdição, curatela ou tomada de decisão apoiada, o Registro Civil das Pessoas Naturais comunicará o fato ao ofício de justiça por onde tenha tramitado o feito, para que possa o curador assinar o respectivo termo de compromisso.

SEÇÃO III – DA AUSÊNCIA

Art. 951. O registro das sentenças declaratórias de ausência que nomearem curador será feito no Livro “E” do Registro Civil das Pessoas Naturais do domicílio anterior do ausente, com as mesmas cautelas e efeitos do registro de interdição, fazendo constar:

- a) data do registro;
- b) nome, idade, estado civil, profissão e domicílio anterior do ausente, data e Registro Civil das Pessoas Naturais em que forem registrados nascimento e casamento, bem como o nome do cônjuge, se for casado;
- c) tempo de ausência até a data da sentença;
- d) nome do requerente do processo;
- e) data da sentença, Vara e nome do Juiz que a proferiu;
- f) nome, estado, profissão, domicílio e residência do curador e limites da curatela.

SEÇÃO IV – DA UNIÃO ESTÁVEL

Art. 952. Os registros das sentenças declaratórias de reconhecimento, dissolução e extinção, dos termos declaratórios lavrados no RCPN, bem como das escrituras públicas de contrato e distrato envolvendo união estável, serão feitos no Livro “E” da Serventia Extrajudicial do Ofício Único ou da 1ª Serventia Extrajudicial de RCPN da Comarca em que os companheiros têm ou tiveram seu último domicílio, devendo constar:

- a) a data do registro;
- b) o prenome e o sobrenome, datas de nascimento, profissão, indicação da numeração das Cédulas de Identidade, domicílio e residência dos companheiros;
- c) prenomes e sobrenomes dos pais;
- d) data e Registro Civil das Pessoas Naturais em que foram registrados os nascimentos das partes, seus casamentos e, ou, uniões estáveis anteriores, assim como os óbitos de seus outros cônjuges ou companheiros, quando houver;
- e) data da sentença, Vara e nome do Juiz que a proferiu, quando o caso;
- f) data da escritura pública, mencionando-se no último caso, o livro, a página e o Tabelionato onde foi lavrado o ato;

g) regime de bens dos companheiros;

Art. 953. Após o aperfeiçoamento dos registros referidos no item anterior, deverá o Oficial anotá-los nos atos anteriores, com remissões recíprocas, se lançados em seu Registro Civil das Pessoas Naturais, ou fará comunicação ao Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais em que estiverem os registros primitivos dos companheiros.

§ 1º O oficial anotará, no registro da união estável, o óbito, o casamento, a constituição de nova união estável e a interdição dos companheiros, que lhe serão comunicados pelo oficial de registro que realizar esses registros, se distinto, fazendo constar o conteúdo dessas averbações em todas as certidões que forem expedidas.

§ 2º As comunicações previstas neste artigo deverão ser efetuadas por meio da CRC.

Art. 954. Não poderá ser promovido o registro, no Livro E, de união estável de pessoas casadas, ainda que separadas de fato, exceto se separadas judicialmente ou extrajudicialmente, ou se a declaração da união estável decorrer de sentença judicial transitada em julgado, efetuando-se a comunicação e anotação referidas no item anterior.

Art. 955. Após os registros das sentenças, termos declaratórios e escrituras públicas, as ocorrências dos itens constantes nesta Seção VIII, serão comunicadas pela serventia ao Oficial do Registro Civil em que estiverem os registros primitivos, para a devida anotação.

CAPÍTULO XIV – TRASLADOS DE ASSENTOS LAVRADOS EM PAÍS ESTRANGEIRO

Art. 956. É competente para a inscrição da opção de nacionalidade a Serventia Extrajudicial do Ofício Único ou da 1ª Serventia Extrajudicial de RCPN da Comarca de residência do optante, ou de seus pais.

Art. 957. O traslado de assentos de nascimento, casamento e óbito de brasileiros em país estrangeiro, tomados por autoridade consular brasileira, nos termos do regulamento consular, ou por autoridade estrangeira competente, a que se refere o “*caput*” do art. 32 da Lei 6.015/73, será efetuado no Livro “E” da Serventia Extrajudicial do Ofício Único ou da 1ª Serventia Extrajudicial de RCPN da Comarca do domicílio ou residência do interessado, sem a necessidade de autorização judicial.

Art. 958. Os assentos de nascimento, casamento e óbito de brasileiros lavrados por autoridade estrangeira competente, que não tenham sido previamente registrados em repartição consular brasileira, somente poderão ser trasladados no Brasil se estiverem legalizados por autoridade consular brasileira que tenha jurisdição sobre o local em que foram emitidas, ou, se for o

caso, devidamente apostilados pela autoridade apostilante do Estado em que realizado o registro, nos termos da Convenção sobre a Eliminação da Exigência de Legalização de Documentos Públicos Estrangeiros (“Convenção de Haia”).

Art. 959. Antes de serem trasladados, tais assentos também deverão ser traduzidos por tradutor público juramentado, inscrito em junta comercial brasileira.

Art. 960. A legalização efetuada por autoridade consular brasileira e a aposição da Apostila de Haia consistem na formalidade pela qual se atesta a autenticidade da assinatura, da função ou do cargo exercido pelo signatário do documento e, quando cabível, a autenticidade do selo ou do carimbo nele aposto. O reconhecimento, no Brasil, da assinatura da autoridade consular brasileira no documento será dispensado, conforme previsto no art. 1º, § 1º, do Decreto nº 8.742/2016.

Art. 961. Os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais deverão observar a eventual existência de acordos multilaterais ou bilaterais, de que o Brasil seja parte, que prevejam a dispensa de legalização de documentos públicos originados em um Estado a serem apresentados no território do outro Estado, ou a facilitação dos trâmites para a sua legalização.

Art. 962. Os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais deverão efetuar o traslado das certidões de assentos de nascimento, casamento e óbito de brasileiros ocorridos em país estrangeiro, ainda que o requerente relate a eventual necessidade de retificação do seu conteúdo. Após a efetivação do traslado, para os erros que não exijam qualquer indagação para a constatação imediata de necessidade de sua correção, o Oficial de deverá proceder à retificação conforme art. 110 da Lei nº 6.015/73.

Art. 963. Para os demais erros, aplica-se o disposto no art. 109 da referida Lei.

Art. 964. As certidões dos traslados de nascimento, de casamento e de óbito deverão seguir os padrões e modelos estabelecidos pelo Provimento CNJ nº 63, de 14 de novembro de 2017, bem como por outros subsequentes que venham a alterá-lo ou complementá-lo, com as adaptações que se fizerem necessárias.

Art. 965. O registrado em repartição diplomática ou consular brasileira competente é brasileiro nato, independentemente de qualquer ato ou condição.

Art. 966. Deverá constar do assento e da respectiva certidão do traslado a seguinte observação: “Brasileiro nato, conforme os termos da alínea “c”, do inciso I, do art. 12, in limine, da Constituição Federal”.

Art. 967. Na hipótese de nascimento registrado em repartição estrangeira, devidamente legalizado por autoridade consular brasileira ou apostilado pela

autoridade estrangeira nos termos da Convenção de Haia, a condição da nacionalidade brasileira depende de opção.

Art. 968. Deverá constar do assento e da respectiva certidão do traslado a seguinte observação: “Nos termos do art. 12, inciso I, alínea “c”, in fine, da Constituição Federal, a confirmação da nacionalidade brasileira depende de residência no Brasil e de opção, depois de atingida a maioridade, em qualquer tempo, pela nacionalidade brasileira, perante a Justiça Federal”.

Art. 969. Na hipótese de nascimento no exterior sem registro, o Oficial observará no que couber, o disposto neste Capítulo, no que se refere ao Registro Tardio de Nascimento e deverá fazer constar do termo bem como das respectivas certidões, que a condição de nacionalidade brasileira depende de opção, depois de atingida a maioridade, a qualquer tempo, perante a Justiça Federal.

Art. 970. Os registros de nascimento de nascidos no território nacional em que ambos os genitores sejam estrangeiros e em que pelo menos um deles esteja a serviço de seu país no Brasil deverão ser efetuados no Livro “E” da Serventia Extrajudicial do Ofício Único ou da 1ª Serventia Extrajudicial de RCPN da Comarca, devendo constar do assento e da respectiva certidão a seguinte observação: “O registrando não possui a nacionalidade brasileira, conforme art. 12, inciso I, alínea “a”, in fine, da Constituição Federal”.

Art. 971. A transcrição do assento de nascimento de filho de brasileiro ocorrido no estrangeiro, desde que qualquer deles esteja a serviço da República Federativa do Brasil, residentes ou não no território nacional, será lavrada no Livro “E” da Serventia Extrajudicial do Ofício Único ou da 1ª Serventia Extrajudicial de RCPN da Comarca de seu domicílio. Deverá constar do termo e das respectivas certidões, que a nacionalidade brasileira independe de qualquer ato ou condição.

Art. 972. Por força da redação atual da alínea “c”, do inciso I, do art. 2º da Constituição Federal e do art. 95 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (Emenda Constitucional nº 54, de 20 de setembro de 2007), o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais deverá, de ofício ou a requerimento do interessado e, ou, procurador, sem a necessidade de autorização judicial, efetuar averbação em traslado de assento consular de nascimento, cujo registro em repartição consular brasileira tenha sido lavrado entre 7 de junho de 1994 e 21 de setembro de 2007, em que se declara que o registrado é: “Brasileiro nato de acordo com o disposto no art. 12, inciso I, alínea “c”, in limine, e do art. 95 dos ADCT’s da Constituição Federal.”

Art. 973. A averbação também deverá tornar sem efeito eventuais informações que indiquem a necessidade de residência no Brasil e a opção pela nacionalidade brasileira perante a Justiça Federal, ou ainda expressões que indiquem tratar-se de um registro provisório, que não mais deverão constar na respectiva certidão.

Art. 974. Os traslados dos assentos poderão ser requeridos a qualquer tempo.

Art. 975. Os traslados de certidões de assentos de nascimento, casamento e óbito de brasileiros lavrados em país estrangeiro serão efetuados mediante apresentação de documentos originais.

Art. 976. O arquivamento de tais documentos poderá ser feito por cópia reprográfica conferida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais.

Art. 977. Sempre que o traslado for indeferido pelo Oficial, será feita nota com os motivos do indeferimento, cumprindo-se, quando for o caso, o art. 198 c.c. o art. 296 da Lei 6.015/73.

Art. 978. O traslado do assento de casamento de brasileiro ocorrido em país estrangeiro deverá ser efetuado mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- a) certidão de assento de casamento emitida por autoridade consular brasileira, ou certidão estrangeira de casamento legalizada por autoridade consular brasileira ou apostilada por autoridade estrangeira competente, exigindo-se a traduzida por tradutor público juramentado;
- b) certidão de nascimento do cônjuge brasileiro, ou certidão de casamento anterior com prova da sua dissolução, para fins do art. 106 da Lei n° 6.015/73;
- c) declaração de domicílio do contraente na Comarca ou comprovante de residência ou domicílio, a critério do interessado;
- d) requerimento assinado por um dos cônjuges ou por procurador.

Art. 979. Se o assento de casamento a ser trasladado referir-se a brasileiro naturalizado, será obrigatória também a apresentação do certificado de naturalização ou outro documento que comprove a nacionalidade brasileira.

Art. 980. A omissão do regime de bens no assento de casamento, lavrado por autoridade consular brasileira ou autoridade estrangeira competente, não obstará o traslado, não devendo ser incluído regime da comunhão parcial de bens por esse motivo.

Art. 981. Faculta-se a averbação do regime de bens posteriormente, sem a necessidade de autorização judicial, mediante apresentação de documentação comprobatória.

Art. 982. Deverá sempre constar do assento e da respectiva certidão a seguinte observação: “Aplica-se o disposto no art. 7º, §4º do Decreto-Lei n° 4.657/42 (Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro)”.

Art. 983. Na eventual existência de pacto antenupcial, lavrado perante autoridade estrangeira competente, o Oficial deverá, antes de efetuar o traslado, solicitar que os interessados providenciem o seu registro em Registro

de Títulos e Documentos no Brasil, alertando- os que o documento deverá estar previamente legalizado por autoridade consular brasileira ou apostilado pela autoridade estrangeira competente que tenha jurisdição sobre o local em que foi emitido, devendo, também, estar traduzido por tradutor público juramentado.

Art. 984. A omissão do nome adotado pelos cônjuges após o matrimônio no assento de casamento ocorrido em país estrangeiro não obstará o traslado, sendo essa situação mencionada no registro.

Art. 985. Nesse caso, deverão ser mantidos os nomes de solteiro dos cônjuges. Faculta-se a averbação posterior, sem a necessidade de autorização judicial, mediante apresentação de documentação comprobatória de que os nomes foram modificados após o matrimônio, em conformidade com a legislação do país em que os nubentes tinham domicílio, nos termos do art. 7º do Decreto-Lei nº 4.657/42.

Art. 986. A omissão no assento de casamento ocorrido em país estrangeiro de outros dados previstos no art. 70 da Lei nº 6.015/1973 não obstará o traslado.

Art. 987. Os dados faltantes poderão ser inseridos posteriormente por averbação, mediante a apresentação de documentação comprobatória, sem a necessidade de autorização judicial.

Art. 988. Os casamentos celebrados por autoridades estrangeiras são considerados autênticos, nos termos da lei do local de celebração, conforme previsto no “*caput*” do art. 32 da Lei nº 6.015/73, inclusive no que respeita aos possíveis impedimentos, desde que não ofendam a soberania nacional, a ordem pública e os bons costumes, nos termos do art. 17 do Decreto nº 4.657/1942.

Art. 989. O traslado no Brasil, a que se refere o §1º, do art. 32 da Lei nº 6.015/73, tem o objetivo de dar publicidade e eficácia ao casamento, já reconhecido válido para o ordenamento brasileiro, possibilitando que produza efeitos jurídicos plenos no território nacional.

Art. 990. O traslado do assento de óbito de brasileiro, ocorrido em país estrangeiro, deverá ser efetuado mediante a apresentação da seguinte documentação:

- a) certidão do assento de óbito emitida por autoridade consular brasileira, ou certidão estrangeira de óbito legalizada por autoridade consular brasileira ou apostilada por autoridade estrangeira competente, exigindo- se a traduzida por tradutor público juramentado;
- b) certidão de nascimento e, se for o caso, de casamento do falecido, para fins do art. 106 da Lei nº 6.015/73;
- c) requerimento assinado por familiar ou por procurador.

Art. 991. A omissão no assento de óbito ocorrido em país estrangeiro, de dados previstos no art. 80 da Lei n° 6.015/73 não obstará o traslado.

Art. 992. Os dados faltantes poderão ser inseridos posteriormente por averbação, mediante a apresentação de documentação comprobatória, sem a necessidade de autorização judicial.

Art. 993. Se o assento de óbito a trasladar se referir a brasileiro naturalizado, será obrigatória também a apresentação do certificado de naturalização ou documento que comprove a nacionalidade brasileira.

Art. 994. O traslado de assento estrangeiro de nascimento de brasileiro, que não tenha sido previamente registrado em repartição consular brasileira, deverá ser efetuado mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- a) certidão do assento estrangeiro de nascimento, legalizada por autoridade consular brasileira ou apostilada por autoridade estrangeira competente, exigindo-se a traduzida por tradutor público juramentado;
- b) declaração de domicílio do registrando na Comarca ou comprovante de residência ou domicílio, a critério do interessado;
- c) requerimento assinado pelo registrando, por um dos seus genitores, pelo responsável legal ou por procurador;
- d) documento que comprove a nacionalidade brasileira de um dos genitores.

Art. 995. Deverá constar do assento e da respectiva certidão do traslado a seguinte observação: “Nos termos do art. 12, inciso I, alínea “c”, in fine, da Constituição Federal, a confirmação da nacionalidade brasileira depende de residência no Brasil e de opção, depois de atingida a maioridade, em qualquer tempo, pela nacionalidade brasileira, perante a Justiça Federal”.

Art. 996. O traslado de assento de nascimento, lavrado por autoridade consular brasileira, deverá ser efetuado mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- a) certidão de assento de nascimento emitida por autoridade consular brasileira;
- b) declaração de domicílio do registrando na Comarca ou comprovante de residência ou domicílio, a critério do interessado;
- c) requerimento assinado pelo registrando, por um dos seus genitores, pelo responsável legal ou por procurador.

Art. 997. Deverá constar do assento e da respectiva certidão do traslado a seguinte observação: “Brasileiro nato, conforme os termos da alínea c do inciso I do art. 12, in limine, da Constituição Federal”.

Art. 998. Caso não conste o sobrenome do registrando no assento de nascimento ocorrido em país estrangeiro, faculta-se ao requerente a sua indicação, mediante declaração escrita que será arquivada.

Art. 999. A omissão no assento de nascimento ocorrido em país estrangeiro de dados previstos no art. 54 da Lei 6.015/73 não obstará o traslado.

Art. 1000. Os dados faltantes poderão ser inseridos posteriormente por averbação, mediante a apresentação de documentação comprobatória, sem a necessidade de autorização judicial.

Art. 1001. As sentenças de opção de nacionalidade serão inscritas no livro “E” da Serventia Extrajudicial do Ofício Único ou da 1ª Serventia Extrajudicial de RCPN da Comarca de residência do optante, ou de seus pais, mediante mandado que ficará arquivado.

Art. 1002. Do registro da opção de nacionalidade deverá constar:

- a) data do registro;
- b) nome completo, data de nascimento, naturalidade e filiação;
- c) data da sentença e seu trânsito em julgado, Vara e nome do Juiz que a proferiu;
- d) o Registro Civil das Pessoas Naturais que lavrou o assento de transcrição de nascimento, se conhecido;
- e) data do mandado.

Art. 1003. Após o trânsito em julgado, as sentenças de separação judicial e de divórcio relativas a casamentos realizados fora do Estado do Piauí, serão inscritas facultativamente no Livro “E” da Serventia Extrajudicial do Ofício Único ou da 1ª Serventia Extrajudicial de RCPN da Comarca.

Art. 1004. A Serventia Extrajudicial do Ofício Único ou da 1ª Serventia Extrajudicial de RCPN da Comarca procederá no Livro “E”, para fins de publicidade e efeitos perante terceiros, o traslado da certidão de nascimento de pessoa filha de pai e mãe estrangeiros, cujo nascimento tenha ocorrido no exterior. A certidão, devidamente legalizada perante autoridade consular brasileira ou apostilada perante autoridade estrangeira competente, deverá a ser traduzida por tradutor público juramentado, inscrito em junta comercial brasileira, para em ato subsequente, proceder às necessárias averbações de mandados judiciais, cujas ordens e dispositivos abordem assuntos relativos aos direitos da personalidade, às questões de estado, à capacidade e ao direito de família; ou, ainda, às hipóteses de reconhecimento da filiação pela via administrativa ou judicial, à perda e suspensão do poder familiar, guarda, tutela, investigação de paternidade ou maternidade, negatória de paternidade ou maternidade e demais atos que constituírem nova relação familiar.

Art. 1005. Se do mandado não contiver ordem expressa para a realização da transcrição, ou se embora existente não estiver instruído com a documentação necessária, far-se-á a necessária transcrição, com a documentação que a parte apresentar.

Art. 1006. A Serventia Extrajudicial do Ofício Único ou da 1ª Serventia Extrajudicial de RCPN da Comarca procederá no livro “E”, para fins de publicidade e efeitos perante terceiros, o traslado da certidão de casamento de estrangeiros realizado no exterior, devidamente legalizada perante autoridade consular brasileira ou apostilada perante autoridade estrangeira competente, assim como traduzida por tradutor público juramentado, inscrito em junta comercial brasileira, para em ato subsequente, averbar mandado judicial ou escritura pública de separação, divórcio, conversão de separação em divórcio, divórcio direto, nulidade e anulação de casamento.

CAPÍTULO XV – DOS DEMAIS REGISTROS A SEREM FEITOS NO LIVRO “E”

Art. 1007. A Serventia Extrajudicial do Ofício Único ou da 1ª Serventia Extrajudicial de RCPN da Comarca procederá no livro “E”, para fins de publicidade e efeitos perante terceiros, o traslado da certidão de casamento de estrangeiros realizado no exterior, devidamente traduzida por tradutor público juramentado, inscrito em junta comercial brasileira, para em ato subsequente, averbar mandado judicial ou escritura pública de separação, divórcio, conversão de separação em divórcio, divórcio direto, nulidade e anulação de casamento.

Art. 1008. As sentenças proferidas por autoridade jurisdicional brasileira, cujo objeto altere o estado civil, sem sentido estrito, de casal estrangeiro cujo casamento tenha sido contraído no exterior, serão registradas no Livro “E” em relação aos processos que tenham tramitado originariamente naquela comarca.

Art. 1009. É obrigatório o registro da naturalização brasileira, provisório ou definitivo, no Livro “E” da Serventia Extrajudicial do Ofício Único ou da 1ª Serventia Extrajudicial de RCPN da Comarca da residência ou da última residência do naturalizado, independentemente do traslado do nascimento ocorrido fora do país.

Art. 1010. O registro de naturalização brasileira será feita mediante apresentação da publicação no Diário Oficial do ato de naturalização (art. 73 da Lei 13.445/2017)

Art. 1011. Feito o registro de naturalização provisória deverá ser realizada averbação quando a mesma se tornar definitiva, com a apresentação dos documentos comprobatórios.

Art. 1012. No registro de naturalização brasileira, é admitido a averbação de reconhecimento de paternidade e maternidade, biológica ou socioafetiva, mudança de prenome e gênero de pessoa transgênera, bem como a

anotação de casamento realizada em território nacional, se essa certidão foi apresentada no processo de habilitação.

CAPÍTULO XVI – DAS AVERBAÇÕES EM GERAL E ESPECÍFICAS

Art. 1013. A averbação será feita pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais em que constar o assento, independentemente da autorização do Ministério Público e do Juiz Corregedor Permanente, à vista de:

- a) carta de sentença;
- b) ordem judicial, instrumentada pela própria decisão, por mandado ou ofício;
- c) decisão do registrador civil proferida em processo de retificação administrativa;
- d) traslado ou 2ª via de escritura pública de separação, reconciliação, divórcio, reconhecimento e/ou extinção de união estável;
- e) termo declaratório de extinção de união estável;
- f) petição acompanhada de certidão ou documento legal e autêntico, admitidos em todos os casos documentos em meio físico ou digital,

Art. 1014. A averbação será feita à margem direita e, quando não houver espaço, no livro corrente, com notas e remissões recíprocas que facilitem a busca, facultando-se a utilização de Livro de Transporte de anotações e averbações.

Art. 1015. A averbação será feita mediante indicação minuciosa da sentença ou do ato que a determinar.

Art. 1016. Nenhuma averbação de retificação judicial será feita se do mandado ou carta de sentença não constar referência expressa ao trânsito em julgado da decisão, não sendo admitida qualquer outra terminologia que permita supor a sua ocorrência.

Art. 1017. Não constando expressamente no título judicial que a decisão transitou em julgado, a apresentação da certidão é obrigatória, ainda que o ato que a originou tenha sido consensual ou praticado pelo CEJUSC ou NUPE-MEC.

Art. 1018. O envio e a recepção de cartas de sentença, mandados ou ofícios dos juízos do Tribunal de Justiça do Piauí integrados à Central de Informações do Registro Civil, deverão ser realizados, obrigatoriamente, através do módulo CRC-JUD, sejam referentes a processos físicos ou digitais, vedado o envio em suporte físico, Malote Digital ou e-mail para o endereço eletrônico da serventia extrajudicial.

Art. 1019. Fica dispensada a materialização da carta de sentença, assim como de ordem judicial instrumentada por mandado ou ofício, para o cumprimento do ato pelas Serventias Extrajudiciais que adotarem classificadores eletrônicos, caso em que deverá ser certificado o cumprimento do ato no documento eletrônico e arquivado no classificador digital.

Art. 1020. A recepção de cartas de sentença, mandados ou ofícios dos juízos do Tribunal de Justiça do Piauí integrados à Central de Informações do Registro Civil, em suporte físico, através dos serviços de postagens, por Malote Digital ou e-mail, serão devolvidos ao juízo de origem com a informação de que o respectivo tribunal integra a Central de Informações do Registro Civil e que o tráfego de mandados, ordens e ofícios devem ser instrumentalizadas por meio do módulo CRC-JUD, visando a operacionalização dos serviços com a dispensa de juntadas e atos posteriores pelos servidores do judiciário, bem como economia de tempo e de verbas de postagem pelo Poder Judiciário.

Art. 1021. No livro de registro de casamento, será feita a averbação da sentença de nulidade ou de anulação de casamento, declarando-se a data em que o Juiz a proferiu, a sua conclusão, os nomes das partes e o trânsito em julgado, sendo obrigatória a apresentação pelas partes da respectiva certidão, exceto se na sentença ou mandado existir previsão expressa da sua ocorrência.

Art. 1022. As sentenças de nulidade ou anulação de casamento não serão averbadas enquanto sujeitas a recurso, qualquer que seja o seu efeito.

Art. 1023. Será também averbado, com as mesmas indicações, o ato de restabelecimento de sociedade conjugal.

Art. 1024. A averbação do restabelecimento da sociedade conjugal somente poderá ser efetivada depois da averbação da separação no registro civil, podendo ser simultâneas.

Art. 1025. A averbação de decisões interlocutórias de divórcio será feita sem necessidade de comprovação de trânsito em julgado, devendo nela constar que o divórcio ainda depende de ratificação em sentença. Quando a sentença for proferida, resolvendo o mérito, nova averbação deverá ser requerida em veneração ao princípio da continuidade registral, para constar do termo que o divórcio se tornou definitivo, e as demais informações necessárias,

Art. 1026. A averbação de sentença parcial de mérito que decreta o divórcio, exige comprovação do trânsito em julgado deste pedido, e será feita indicando que as demais questões ainda não foram decididas pelo juízo competente, devendo, quando ocorrer a solução completa da lide, ser requerida nova averbação que conste as demais informações inexistentes no termo.

Art. 1027. Se no cartório não existir processo de habilitação do casamento, ou existindo nele não tiver certidão de nascimento ou casamento com divórcio dos cônjuges, sendo, ainda inexistente essa informação no sistema,

deverá o oficial exigir das partes a imagem das respectivas certidões para enviarem as comunicações obrigatórias do art. 106 da Lei 6.015/73, sendo-lhe permitido expedir nota de exigência para complementação pelas partes, devendo a ordem judicial ou escritura somente ser averbada após prestada essa informação.

Art. 1028. Não poderá ser feita averbação de conversão de separação em divórcio, sem realizar a da separação, em veneração ao princípio da continuidade registral, devendo ser apresentada a documentação necessária para tanto, e satisfeitos os emolumentos devidos.

Art. 1029. No livro de nascimento, serão averbados:

- a) as decisões declaratórias de filiação;
- b) o reconhecimento judicial ou voluntário dos filhos;
- c) a perda ou a retomada de nacionalidade brasileira, quando comunicadas pelo Ministério da Justiça;
- d) a perda, a suspensão e a destituição do poder familiar;
- e) quaisquer alterações do nome;
- f) termo de guarda e responsabilidade;
- g) a interdição e/ou nomeação de tutor;
- h) as sentenças concessivas de adoção do maior;
- i) as sentenças de adoção unilateral de criança ou adolescente.
- j) as alterações e inclusões de patronímico familiar.
- k) qualquer outro ato afeto a pessoa natural.

Art. 1030. Uma vez procedida a alteração do patronímico familiar, a certidão de nascimento e a de casamento dos filhos serão emitidas com o nome atual dos pais, sem fazer menção sobre a alteração ou seu motivo, devendo fazer referência no campo 'observações' ao parágrafo único do art. 21 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 1031. A certidão de nascimento será emitida com o acréscimo do patronímico do genitor ao nome do filho menor no respectivo campo, sem fazer menção sobre a alteração ou seu motivo, devendo fazer referência no campo 'observações' ao parágrafo único do art. 21 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 1032. Se o filho for maior de dezesseis anos, o acréscimo do patronímico exigirá o seu consentimento.

Art. 1033. Submete-se à égide do Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, o reconhecimento espontâneo de filho realizado junto às Defensorias Públicas e os Ministérios Públicos dos Estados.

Art. 1034. Se o termo de reconhecimento de paternidade for lavrado perante promotor de justiça ou defensor público, assinado perante eles, fica

dispensada a presença do reconhecente na serventia, devendo a assinatura ter sido abonada pelo diretor do presídio ou autoridade policial, ainda nesse caso, quando se tratar de pai preso.

Art. 1035. Por se tratar de direito do reconhecido, feito o reconhecimento de paternidade será acrescido no registrado o sobrenome do reconhecente, sendo vedada a supressão de qualquer outro sobrenome, ou partícula de ligação existente no registro.

Art. 1036. São gratuitas, a qualquer tempo, a averbação requerida do reconhecimento de paternidade no assento de nascimento e a certidão correspondente.

Art. 1037. É vedado o reconhecimento de filho socioafetivo por procuração.

Art. 1038. A averbação das sentenças de tutela com nomeação de tutor será feita no Registro Civil das Pessoas Naturais que registrou o nascimento do tutelado, fazendo constar:

- a) data da averbação;
- b) data da sentença, Vara e nome do Juiz que a proferiu;
- c) nome do tutor nomeado e sua qualificação, se conhecida;
- d) anotação sobre eventual existência de hipoteca legal.

Art. 1039. A averbação das sentenças de investigação de paternidade e negatória de paternidade que constituírem nova relação de filiação será feita no Registro Civil das Pessoas Naturais que registrou o nascimento do menor, com as mesmas cautelas e efeitos do registro inicial, fazendo constar:

- a) data da averbação;
- b) data da sentença, Vara e nome do Juiz que a proferiu;
- c) nome do novo genitor e sua qualificação se conhecida;
- d) os nomes dos avós paternos, se conhecidos;
- e) sobrenome que passar a possuir.

Art. 1040. A averbação das sentenças de perda ou suspensão de poder familiar será feita no Registro Civil das Pessoas Naturais que registrou o nascimento do menor, fazendo constar:

- a) data da averbação;
- b) data da sentença, Vara e nome do Juiz que a proferiu;
- c) nome da pessoa que passa a deter o poder familiar e sua qualificação se conhecida.

Art. 1041. A averbação das sentenças de guarda e responsabilidade de menores com a suspensão do poder familiar será feita no Registro Civil das Pessoas Naturais que registrou o nascimento do menor, fazendo constar:

- a) data da averbação;

- b)** data da sentença, Vara e nome do Juiz que a proferiu;
- c)** nome da pessoa que passa a deter a guarda e sua qualificação, se conhecida;
- d)** limites e extensão da guarda, se mencionado.

Art. 1042. A averbação das sentenças concessivas de adoção do maior será feita no Registro Civil das Pessoas Naturais onde foram lavrados os seus registros de nascimento e casamento, fazendo constar:

- a)** data da averbação;
- b)** data da sentença, Vara e nome do juiz que a proferiu;
- c)** os nomes dos pais adotivos e os nomes de seus ascendentes;
- d)** o sobrenome que passa a possuir.

Art. 1043. No Livro de Emancipações, Interdições e Ausências, será feita a averbação das sentenças que puserem termo à interdição, que determinarem substituições de curadores de interditos ou ausentes, das alterações de limites da curatela, cessação ou mudança de interdição, bem como da cessação de ausência.

Art. 1044. A averbação da sentença estrangeira de divórcio consensual, que, além da dissolução do matrimônio, envolva disposição sobre guarda de filhos, alimentos e/ou partilha de bens - aqui denominado divórcio consensual qualificado - dependerá de prévia homologação pelo Superior Tribunal de Justiça.

Art. 1045. A sentença estrangeira de divórcio que não disponha sobre alimentos entre cônjuges ou partilha de bens, embora regulamente guarda ou alimentos devidos aos filhos apenas enquanto menores, poderá ser averbada diretamente no registro de casamento, independentemente de prévia homologação, se, no momento de sua apresentação em cartório, todos os filhos já forem capazes.

Art. 1046. Para averbação direta, o interessado deverá apresentar, no Registro Civil de Pessoas Naturais junto ao assento de seu casamento, cópia integral da sentença estrangeira, bem como comprovação do trânsito em julgado, acompanhada de tradução oficial juramentada, devidamente apostilada e registrada no Ofício de Títulos e Documentos.

Art. 1047. Havendo interesse em retomar o nome de solteiro, o interessado na averbação direta deverá demonstrar a existência de disposição expressa na sentença estrangeira, exceto quando a legislação estrangeira permitir a retomada, ou quando o interessado comprovar, por documento do registro civil estrangeiro, a alteração do nome.

Art. 1048. Serão arquivados pelo Oficial de Registro Civil de Pessoas Naturais, em meio físico ou mídia digital segura, os documentos apresentados

para averbação da sentença estrangeira de divórcio, com referência do arquivamento à margem do respectivo assento.

Art. 1049. Na averbação, far-se-á a indicação do nome do Juiz signatário do mandado, da Vara em que foi proferida a sentença, a data desta, a sua conclusão, o fato de seu trânsito em julgado, o número do respectivo processo, o nome que a mulher ou o marido passaram a adotar, bem como a notícia sobre a ocorrência de decisão ou homologação da partilha de bens.

Art. 1050. Sendo a sentença ou mandado omissivo quanto a partilha de bens, deverá essa observação constar da respectiva decisão, se o requerente/apresentante não apresentar documento idôneo de que ela foi feita, ou não existia bens a partilhar, devendo ser feita nova averbação futura para constar tal informação, sendo satisfeitos os emolumentos devidos.

Art. 1051. Na averbação decorrente de escritura lavrada nos termos do artigo 733 do Código de Processo Civil, far-se-á, igualmente, a indicação do nome que a mulher ou o marido passaram a adotar, além da identificação do Tabelião de Notas, livro, página e data em que aperfeiçoado o ato.

Art. 1052. As sentenças e mandados antigos, assim entendidos como aqueles provenientes de processos físicos, que não possuem assinatura digital nem tampouco código de verificação de autenticidade, ficam proibidos de serem cumpridos, devendo as partes providenciarem mandados novos, expedidos eletronicamente com tais características, que possam ter sua autenticidade verificada no site do Tribunal de Justiça que proferiu a ordem.

Art. 1053. São averbáveis as escrituras públicas enviadas eletronicamente ao cartório, desde que passível de conferência da sua autenticidade por meio do selo digital, no sítio do respectivo Tribunal de Justiça.

Art. 1054. Na emissão de segunda via de certidão, a modificação realizada pela averbação no registro constará do seu conteúdo no campo respectivo da alteração, devendo no campo de averbações ser inserida, apenas, a seguinte frase: “A presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo.”

Art. 1055. A descrição do texto da averbação somente será descrito nas certidões em inteiro teor, exceto nos casos de separação judicial ou por escritura, reconciliação, divórcio, criação e extinção de união estável, perda do poder familiar, guarda, tutela, tomada de decisão apoiada, curatela e interdição, onde será feita, nas segundas vias, apenas, a indicação da sua existência, para que seja possível se dar publicidade, sem transcrição integral do texto nesse caso.

Art. 1056. O ato de averbação deverá ser pago, exceto se a parte for beneficiária da justiça gratuita, e o mesmo deverá ser selado para fins de arquivo, pois não inclui a nova certidão.

Art. 1057. A averbação deverá ser realizada pelo Oficial no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados do seu requerimento, ou do momento em que tomou ciência da necessidade de sua realização, se feita por meio eletrônico.

Art. 1058. A averbação da alteração de prenome e gênero das pessoas transgênero é regida pelo Provimento nº 149/2023 do CNJ.

§ 1º Admite-se a alteração apenas do gênero na hipótese do prenome do registrado ser comum a ambos os gêneros, sendo admitida, também, a alteração apenas do prenome quando vise resguardar direitos da pessoa transgênero.

§ 2º O disposto no parágrafo anterior não se aplica à pessoa cisgênero.

§ 3º Não se aplica o art. 55, § 1º, da Lei nº 6.015/73 à alteração de prenome de pessoa transgênero, em razão de sua plena capacidade e autonomia privada.

§ 4º É vedada a alteração extrajudicial para gênero neutro ou não-binário.

§ 5º Na hipótese do interessado tratar-se de pessoa em situação de hipossuficiência, a certidão referida no art. 518, § 6º, XIV, do Provimento nº 149/2023- CNJ, pode ser substituída por declaração de nada consta, emitida pelo respectivo notário ou consulta eletrônica na central nacional correspondente.

§ 6º Enquanto não for incluído no registro o gênero, a sua alteração será realizada no sexo, ainda que diverso do indicado.

§ 7º A contagem do prazo de validade das certidões referidas no art. 518, § 6º, XIV, do Provimento nº 149/2023- CNJ, fica suspensa a partir data do recebimento pelo Oficial de Registro, sendo desnecessária a renovação daquelas que se vencerem no decorrer do procedimento.

§ 8º Caso o procedimento fique paralisado por inércia do requerente por mais de 30 (trinta) dias, ele será notificado para dar seguimento no feito, sob pena de arquivamento.

§ 9º Após o arquivamento, na hipótese de renovação do requerimento, todas as certidões devem estar dentro do prazo de validade, devendo ser desconsiderada a suspensão referida no § 6º, deste dispositivo.

§ 10º Arquivado o procedimento, o mesmo poderá ser descartado em 6 (seis) meses, independentemente de digitalização.

CAPÍTULO XVII – DAS ANOTAÇÕES EM GERAL E ESPECÍFICAS

Art. 1059. Sempre que o Oficial fizer algum registro ou averbação, deverá, no prazo de 15 (quinze) dias, anotá-lo nos atos anteriores, com remissões recíprocas, se lançados na sua serventia, ou comunicar, com resumo do assento, à serventia em que estiverem os registros primitivos, desde que os

mesmos sejam conhecidos, procedendo da mesma forma indicada para as averbações.

Art. 1060. As comunicações previstas nos artigos 106 e 107 da Lei n. 6.015/73 deverão ser enviadas obrigatoriamente pela Central de Informações de Registro Civil das Pessoas Naturais – CRC, não sendo responsabilidade do Oficial o não cumprimento de comunicações enviadas por outro meio, seja qual for, diferente desse, ainda que Malote Digital.

Art. 1061. O óbito deverá ser anotado, com as remissões recíprocas, nos assentos de casamento e nascimento, e o casamento no do nascimento, desde que conhecidos pelo Oficial.

Art. 1062. A emancipação, a interdição, a ausência, a morte presumida e a união estável serão anotadas, com remissões recíprocas, nos assentos de nascimento e casamento, bem como a mudança do nome do cônjuge, em virtude de casamento, ou de dissolução da sociedade conjugal, por nulidade ou anulação do casamento, separação judicial ou divórcio, e a mudança do nome do companheiro, em virtude de registro de união estável, ou de registro de sua dissolução.

Art. 1063. A dissolução da sociedade conjugal, nos casos mencionados no item anterior, e seu restabelecimento, e o registro da dissolução da união estável ou de seu restabelecimento, serão anotados nos assentos de nascimento dos cônjuges ou dos companheiros.

Art. 1064. Toda vez que, por qualquer razão, não houver informação a respeito da serventia onde se encontra o registro de nascimento ou casamento objeto de futura anotação, deverá o Oficial consultar a Central de Informações do Registro Civil - CRC, como recurso de localização, de modo a, caso positiva a busca, proceder a comunicação e anotação respectivas.

Art. 1065. O Oficial de Registro Civil não é obrigado a enviar comunicação já enviada de casamentos e óbitos registrados a mais de 1 ano, ainda que solicitada por outro Cartório, que deverá proceder à anotação mediante pesquisa à CRC, ou, se negativa, com base em certidão apresentada pelo solicitante.

Art. 1066. O novo casamento deverá ser anotado no assento de casamento imediatamente anterior, sem prejuízo de sua anotação facultativa nos registros de casamentos anteriores e no assento de nascimento, se informados previamente na habilitação para o casamento.

Art. 1067. Havendo alteração do nome de algum cônjuge em razão de escritura de separação, restabelecimento da sociedade conjugal ou divórcio consensuais, o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais que averbar o ato no assento de casamento também anotará a alteração no respectivo assento de nascimento, se de sua serventia, ou, se de outra, comunicará ao Oficial competente para a necessária anotação.

Art. 1068. A anotação poderá ser feita à vista do original da respectiva certidão, ou de cópia autenticada, devendo a mesma ser arquivada em classificador próprio relativo às comunicações recebidas de outras serventias.

Art. 1069. Não há responsabilidade civil, criminal e administrativa do oficial por anotação que não foi realizada no livro, se o ato foi praticado, ou que tenha chegado à serventia, antes da sua entrada em exercício.

CAPÍTULO XVIII – DAS RETIFICAÇÕES, RESTAURAÇÕES E SUPRIMENTOS

Art. 1070. Os pedidos de retificação, restauração ou suprimento de assentamentos no Registro Civil das Pessoas Naturais serão processados judicialmente, na forma legal.

Art. 1071. A retificação, restauração ou suprimento se fará através de mandado que indique, com precisão, os fatos ou as circunstâncias que devam ser retificados e em que sentido, ou os que devam ser objeto de novo assentamento.

Art. 1072. As retificações serão feitas à margem direita com as indicações necessárias, ou, quando for o caso, com a trasladação do mandado, que ficará arquivado. Se não houver espaço, far-se-á o transporte do assento, com as remissões à margem do registro original.

Art. 1073. Quando houver alteração do nome do registrado no assento de nascimento, em sendo o mesmo casado, deverá a parte diligenciar ao Cartório onde foi lavrado o matrimônio, e requerer averbação para atualizar o citado registro, pagando os emolumentos respectivos.

Art. 1074. Quando houver alteração do nome do cônjuge em assento de casamento, deve ser procedida a averbação no assento de nascimento daquele cujo nome sofreu alteração. Com relação ao seu cônjuge, bastará a comunicação obrigatória entre os Registros Cíveis das Pessoas Naturais.

Art. 1075. O oficial retificará o registro, a averbação ou a anotação, de ofício ou a requerimento do interessado, mediante petição assinada pelo interessado, representante legal ou procurador, diretamente no Registro Civil de Pessoas Naturais onde se encontrar o assentamento, e independentemente de prévia autorização judicial ou manifestação do Ministério Público, nos casos de:

- a) erros que não exijam qualquer indagação para a constatação imediata de necessidade de sua correção;
- b) erro na transposição dos elementos constantes em ordens e mandados judiciais, termos ou requerimentos, bem como outros títulos a serem

registrados, averbados ou anotados, e o documento utilizado para a referida averbação e/ou retificação ficará arquivado no registro no cartório;

c) inexistência da ordem cronológica e sucessiva referente à numeração do livro, da folha, da página, do termo, bem como da data do registro;

d) ausência de indicação do Município relativo ao nascimento ou naturalidade do registrado, nas hipóteses em que existir descrição precisa do endereço do local do nascimento;

e) indicação do Município relativo ao nascimento ou naturalidade do registrado, como sendo “nesta cidade” ou “nesta capital”, e o requerente assim desejar;

f) elevação de Distrito a Município ou alteração de suas nomenclaturas por força de lei.

Art. 1076. Não deve ser confundido erro do oficial no registro, com informação equivocada constante no termo, pois esta última apesar de indicar um “erro”, não é atribuível à serventia, mas decorrente do fornecimento de informação errada no momento da prática do ato pelo declarante ou requerente, ou de sua perpetuação quando constante de algum documento pessoal ou do que foi apresentado para um registro, averbação ou anotação.

Art. 1077. O processo extrajudicial de retificação sempre será realizado, quando cabível, mediante o pagamento dos emolumentos e despesas devidos, exceto nos casos em que o mesmo seja realizado em decorrência de erro que seja imputável ao oficial, ou seus prepostos, que conduzirá o referido processo.

Art. 1078. As certidões que irão fundamentar a retificação deverão ser juntadas ao processo em inteiro teor, emitidas no máximo nos últimos 90 (noventa) dias.

Art. 1079. No caso de retificação de registro civil embasada em documento de procedência estrangeira, este deverá ser apresentado devidamente apostilado ou consularizado, traduzido por tradutor público juramentado, inscrito em junta comercial brasileira, e registrado no Registro de Títulos e Documentos competente, conforme disposição do art. 129, item 6º, da Lei 6.015/73.

Art. 1080. Todos os pedidos de retificação serão recebidos pelo Oficial, com os fundamentos, documentos comprobatórios da retificação, devendo o mesmo em até 10 (dez) dias úteis proferir decisão deferindo, indeferindo, ou indicando as exigências complementares para o ato ser praticado.

Art. 1081. Indeferido o pedido, a nota de evolução conterá os motivos, será assinada pelo Oficial ou seus prepostos, selada, e entregue ao requerente mediante protocolo.

Art. 1082. Devolvido o pedido com exigência a ser cumprida, terá a parte 10 (dez) dias úteis para cumpri-la sob pena de arquivamento do processo, que ocorrerá mediante decisão terminativa e selada.

Art. 1083. Se o pedido de retificação extrajudicial for solicitado perante cartório diverso do qual está localizado o assento a ser retificado, o registrador deverá conferir a identidade de quem assina o requerimento, bem como a autenticidade e aptidão da documentação apresentada para fins de comprovação do erro, após pago os emolumentos de retificação.

Art. 1084. Estando em ordem o requerimento e a documentação, o procedimento será encaminhado eletronicamente via CRC (e-protocolo), para que, após qualificação do título, seja averbado pelo oficial detentor do assento, após o pagamento das taxas estabelecidas pela central, conforme o estado destinatário.

Art. 1085. As restaurações de registro deverão observar o disposto no Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça.

Art. 1086. Os cônjuges que não adotaram o sobrenome do outro no momento do casamento, poderão fazê-lo, a qualquer tempo, até a extinção do matrimônio, perante o cartório de Registro Civil, mediante requerimento, que dará origem a um processo de retificação, que tramitará conforme as regras aqui estabelecidas, inclusive o pagamento dos emolumentos.

Art. 1087. Os cônjuges que adotaram o sobrenome do outro no momento do casamento, e desejam retomar o nome que tinham antes da sua realização, poderão fazê-lo, a qualquer tempo, inclusive após a extinção do matrimônio se na sentença ou escritura de divórcio isso não foi estabelecido, diretamente no cartório de Registro Civil, mediante requerimento, que dará origem a um processo de retificação, que tramitará conforme as regras aqui estabelecidas, inclusive o pagamento dos emolumentos.

Art. 1088. Se no assento de casamento constar de forma equivocada o regime de bens, poderá ser feita retificação administrativa, a pedido de ambos os contraentes, ou de seus sucessores se ambos estiverem falecidos, se feito requerimento para abertura de um processo de retificação administrativo, para adotar o regime de bens que foi escolhido no processo de habilitação, juntando os documentos comprobatórios.

Art. 1089. Constatada a imposição do regime da separação obrigatória de bens, por meio de documento comprobatório ou de informação constante no termo, pode ser retificado administrativamente o registro, se nele constar qualquer outro diferente.

Art. 1090. O processo de retificação extrajudicial pode ser utilizado quando for constatado que o regime de bens do casamento exigia pacto antenupcial e o mesmo não consta no processo de habilitação do casamento, para constar que o regime vigente é o da comunhão parcial de bens, por ser o regime legal, independentemente de ordem judicial e oitiva do Ministério Público.

Art. 1091. Constando no casamento que o mesmo se deu pelo regime da comunhão de bens, poderá ser feito processo de retificação extrajudicial para

fazer constar que o mesmo é comunhão universal, se o casamento se deu antes de 1977 sem pacto antenupcial, ou após esse ano, existir no processo de habilitação cópia dessa escritura.

Art. 1092. A omissão de dados essenciais previstos na legislação em assentos do Registro Civil, poderá ser suprida mediante processo de retificação administrativa, a requerimento, com apresentação de documentação comprobatória, sem a necessidade de autorização judicial.

Art. 1093. O requerimento será feito pelo registrado, que o assinará pessoalmente ou por procurador com poderes especiais em instrumento público ou particular com firma reconhecida. Se o requerente for incapaz, assinará seu representante legal, se falecido, o requerimento será assinado por qualquer herdeiro.

Art. 1094. Caso o assento de casamento não faça menção ao regime de bens adotado, o mesmo será lançado mediante requerimento de ambos os contraentes, desde que haja manifestação expressa sobre o regime escolhido no procedimento de habilitação para casamento e documentos que o comprovem, se o caso, arquivados na serventia. No caso de omissão do regime de bens, não havendo os autos da habilitação arquivados na serventia, poderá ser averbado o regime legal vigente por ocasião da realização do matrimônio, ou aquele escolhido em instrumento público de pacto antenupcial lavrado antes da celebração do casamento.

Art. 1095. A restauração dos assentos do registro civil extraviados, deteriorados ou ilegíveis poderá ser processada extrajudicialmente mediante decisão do juízo competente, na forma disposta no Provimento nº 149/2023 do CNJ.

Art. 1096. Os pedidos de restauração extrajudicial poderão ser feitos perante o Oficial do Registro Civil de Pessoas Naturais em que estiver o assento deteriorado, extraviado ou ilegível, mediante requerimento escrito, assinado pelo próprio interessado, seu representante legal, pelo mandatário com poderes especiais ou pelos sucessores de falecidos registrados.

Art. 1097. Recebendo o requerimento para restauração de livro do serviço extrajudicial extraviado ou danificado, o mesmo será encaminhado ao Juiz Corregedor Permanente, podendo, também, ser enviado de ofício pelo Oficial de Registro.

§ 1º A restauração poderá ter por objeto o todo ou parte do livro que se encontrar extraviado ou deteriorado.

§ 2º Verificado que o assento não consta no respectivo livro, porém que se encontra registrado em sistema eletrônico, é facultado ao Oficial a impressão do termo e a sua inclusão no livro físico, independentemente de autorização judicial.

Art. 1098. Os pedidos de restauração extrajudicial serão obrigatoriamente instruídos com todos os documentos civis do registrado e com a própria certidão, ou cópia dela, do registro que foi extraviado, deteriorado ou se encontra absolutamente ilegível.

Art. 1099. Autuado o pedido de restauração de registro extraviado, deteriorado ou ilegível, o Oficial encaminhará o expediente ao Juiz Permanente, para que verifique a possibilidade de autorizar a restauração pleiteada.

Art. 1100. Autorizada a restauração, o Oficial lavrará novo assento no livro atual, extraindo os dados necessários da documentação apresentada, devendo constar no assento e na certidão a seguinte observação “trata-se de restauração do registro termo nº , folha nº do livro nº”.

Art. 1101. A restauração dos assentos do registro civil deteriorados, extraviados ou ilegíveis está isenta da cobrança de quaisquer emolumentos e taxas, devendo os atos praticados serem objeto de compensação através do FERMOJUPI.

Art. 1102. As restaurações de registros, judiciais ou extrajudiciais, serão realizadas no livro em andamento, com a indicação de que tem por objetivo restaurar registro pretérito, que estava no seguinte livro, folha e termo (indicar a numeração, sendo possível).

CAPÍTULO XIX – DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE ALTERAÇÃO DO PRENOME E SOBRENOME

Art. 1103. Para a composição do nome, é permitido o acréscimo ou supressão de partícula entre os elementos do nome, a critério do declarante.

Art. 1104. Em até 15 (quinze) dias após o registro de nascimento, qualquer dos pais poderá apresentar, perante o registro civil em que foi lavrado o assento de nascimento, oposição fundamentada ao prenome e/ou sobrenomes indicados pelo declarante, indicando o nome substituto e os motivos dessa opção, hipótese em que se observará a necessidade ou não de submissão do procedimento de retificação ao juiz na forma do § 4º do art. 55 da Lei n. 6.015/1973.

Parágrafo único. Por não se tratar de erro imputável ao oficial, em qualquer hipótese, serão devidos emolumentos pela retificação realizada.

Art. 1105. Toda pessoa maior de 18 (dezoito) anos completos poderá, pessoalmente e de forma imotivada, requerer diretamente ao oficial de registro civil das pessoas naturais a alteração de seu prenome, que compreenderá a substituição, total ou parcial, do prenome, permitido o acréscimo, supressão ou inversão.

§ 1º Para efeito do § 1º do art. 56 da Lei n. 6.015/1973, é vedada nova alteração extrajudicial do prenome mesmo na hipótese de a anterior alteração ter ocorrido nas hipóteses de pessoas transgênero.

§ 2º O requerente deverá declarar a inexistência de processo judicial em andamento que tenha por objeto a alteração pretendida, sendo que, em caso de existência, deverá comprovar o arquivamento do feito judicial como condição ao prosseguimento do pedido administrativo.

§ 3º O requerimento deve ser instruído com os seguintes documentos mínimos, podendo ser solicitados outros a critério do Oficial:

- I** - certidão de nascimento atualizada;
- II** - certidão de casamento atualizada, se for o caso;
- III** - cópia do registro geral de identidade (RG);
- IV** - cópia da identificação civil nacional (ICN), se for o caso;
- V** - cópia do passaporte brasileiro, se for o caso;
- VI** - cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF) no Ministério da Fazenda;
- VII** - cópia do título de eleitor;
- VIII** - cópia de carteira de reservista ou equivalente, se for o caso;
- IX** - comprovante de endereço;
- X** - certidão do distribuidor cível do local de residência dos últimos cinco anos (estadual/federal);
- XI** - certidão do distribuidor criminal do local de residência dos últimos cinco anos (estadual/federal);
- XII** - certidão de execução criminal do local de residência dos últimos cinco anos (estadual/federal);
- XIII** - certidão dos tabelionatos de protestos do local de residência dos últimos cinco anos;
- XIV** - certidão da Justiça Eleitoral do local de residência dos últimos cinco anos;
- XV** - certidão da Justiça do Trabalho do local de residência dos últimos cinco anos;
- XVI** - certidão da Justiça Militar, se for o caso.

§ 4º A falta de documento listado no parágrafo anterior, impede a alteração indicada no requerimento apresentado ao ofício do RCPN.

§ 5º Ações em andamento ou débitos pendentes, nas hipóteses dos incisos XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI e XVII do § 3º, deste artigo, não impedem a averbação da alteração pretendida, que deverá ser comunicada aos juízos e órgãos competentes, às expensas do requerente, preferencialmente por meio eletrônico, pelo ofício do RCPN onde a averbação foi realizada.

Art. 1106. A alteração de prenome de que trata esta Seção não tem natureza sigilosa, razão pela qual a averbação respectiva deve trazer, obrigatória

e expressamente, o prenome anterior e o atual, o nome completo que passou adotar, além dos números de documento de identidade, de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, de título de eleitor do registrado e de passaporte, dados esses que deverão constar expressamente de todas as certidões solicitadas, inclusive as de breve relato.

§ 1º Dispensa-se a indicação na averbação dos números cadastrais previstos no caput se o registro de nascimento já contiver tais informações.

§ 2º No caso de o requerente declarar que não possui passaporte, o registrador deverá consignar essa informação no requerimento de alteração a fim de afastar a exigência de apresentação do referido documento.

§ 3º Uma vez realizada a averbação, a alteração deverá ser publicada, às expensas do requerente, em meio eletrônico, na plataforma da Central de Informações de Registro Civil das Pessoas Naturais – CRC, ou outra que se destine ao mesmo fim.

§ 4º Finalizado o procedimento de alteração do prenome, o registrador que realizou a alteração comunicará o ato aos órgãos expedidores do RG, CPF, título de eleitor e passaporte, a critério e às expensas do requerente, por meio de transmissão, desde que oficial.

Art. 1107. A alteração de sobrenomes, em momento posterior ao registro de nascimento, poderá ser requerida diretamente perante o oficial de registro civil das pessoas naturais, com a apresentação de certidões atualizadas do registro civil e de documentos pessoais, e será averbada no assento de nascimento e casamento, se for o caso, independentemente de autorização judicial, a fim de:

I - inclusão de sobrenomes familiares;

II - inclusão ou exclusão de sobrenome do cônjuge, na constância do casamento;

III - exclusão de sobrenome do ex-cônjuge, após a dissolução da sociedade conjugal, por qualquer de suas causas;

IV - inclusão e exclusão de sobrenomes em razão de alteração das relações de filiação, inclusive para os descendentes, cônjuge ou companheiro da pessoa que teve seu estado alterado.

§ 1º A alteração de sobrenome fora das hipóteses acima descritas poderá ser requerida diretamente perante o oficial de registro civil das pessoas naturais, mas dependerá de decisão do juiz corregedor competente, que avaliará a existência de justa causa.

§ 2º A alteração de sobrenome permite a supressão ou acréscimo de partícula (de, da, do, das, dos etc.), a critério da pessoa requerente.

§ 3º Para fins do **caput**, considera-se atualizada a certidão do registro civil expedida, no máximo, nos últimos 90 (noventa) dias.

Art. 1108. Se aquele cujo sobrenome se pretenda alterar for pessoa incapaz, a alteração dependerá de:

I - no caso de incapacidade por menoridade, requerimento escrito formalizado por ambos os pais na forma do art. 515-P do Código Nacional de Normas do CNJ, admitida a representação de qualquer deles mediante procuração por escritura pública ou instrumento particular com firma reconhecida, cumulativamente com o consentimento da pessoa se esta for maior de dezesseis anos;

II - nos demais casos, decisão do juiz corregedor competente.

Art. 1109. A averbação decorrente de alteração de sobrenome independe de publicação em meio eletrônico ou qualquer outra providência complementar.

Parágrafo único. A certidão emitida com a alteração do sobrenome deve indicar, expressamente, na averbação correspondente, o nome completo anterior e o atual, inclusive nas de breve relato.

Art. 1110. A inclusão ou exclusão de sobrenome do outro cônjuge na forma do inciso II do art. 57 da Lei n. 6.015/1973, independe da anuência deste.

§ 1º A inclusão de sobrenome do outro cônjuge na forma do inciso II do art. 57 da Lei n. 6.015/1973, autoriza a supressão de sobrenomes originários, desde que remanesça, ao menos, um vinculando a pessoa a uma das suas linhas de ascendência.

§ 2º A exclusão do sobrenome do cônjuge autoriza o retorno ao nome de solteiro pela pessoa requerente, com resgate de sobrenomes originários eventualmente suprimidos.

§ 3º Aplicam-se aos conviventes em união estável, devidamente registrada em ofício de RCPN, todas as regras de inclusão e exclusão de sobrenome previstas para as pessoas casadas (art. 57, § 2º, da Lei n. 6.015/1973).

Art. 1111. A inclusão do sobrenome do padrasto ou da madrasta na forma do § 8º do art. 55 da Lei n. 6.015/1973, depende de:

I - motivo justificável, o qual será presumido com a declaração de relação de afetividade decorrente do padrastio ou madrastio, o que, entretanto, não importa em reconhecimento de filiação socioafetiva, embora possa servir de prova desta;

II - consentimento, por escrito, de ambos os pais registrais e do padrasto ou madrasta; e

III - comprovação da relação de padrastio ou madrastio mediante apresentação de certidão de casamento ou sentença judicial, escritura pública ou termo declaratório que comprove relação de união estável entre um dos pais registrais e o padrasto/madrasta.

Art. 1112. Nas alterações de prenome ou de sobrenome, se o nome escolhido for idêntico ao de outra pessoa da família, é obrigatório o acréscimo de agnome ao final do nome a fim de distingui-los.

Art. 1113. O requerente da alteração do prenome e sobrenome deverá se apresentar pessoalmente perante o oficial de registro civil das pessoas naturais, admitida, porém, sua representação no caso de alteração exclusiva de sobrenome, mediante mandatário constituído por escritura pública lavrada há menos de 90 (noventa) dias e especificando a alteração a ser realizada, assim como o nome completo a ser adotado.

Art. 1114. O registrador incumbido do ato de averbação da alteração do prenome ou do sobrenome deverá comunicar as serventias dos atos anteriores, para anotação.

§ 1º Se o requerente se casou mais que uma vez, basta a comunicação para anotação no assento do seu último casamento.

§ 2º As comunicações aos órgãos públicos feitas pelo cartório não desobrigam o requerente de providenciar a atualização em outros registros ou cadastros mantidos por instituições públicas ou privadas e que digam respeito, direta ou indiretamente, à sua identificação.

Art. 1115. Os procedimentos e respectivos documentos previstos neste Capítulo deverão permanecer arquivados tanto no ofício do RCPN em que foi lavrado originalmente o registro civil quanto naquele em que foi recepcionada a alteração, se for o caso, pelo prazo indicado na tabela de temporalidade constante no Provimento CNJ n. 50/2015, para os processos de retificação, permitida a eliminação antes do prazo de inutilização, se previamente digitalizados.

CAPÍTULO XX – DO PAPEL DE SEGURANÇA PARA CERTIDÕES

Art. 1116. É obrigatória a utilização do papel de segurança na emissão de certidões dos registros dos livros A, B, B-AUX, C, C-AUX, e E.

Art. 1117. Fica dispensado o uso do papel de segurança nas certidões negativas de registros e de habilitação que finaliza o processo de casamento.

Art. 1118. A empresa somente poderá fornecer papéis aos titulares que fornecerem certidão do exercício da delegação, expedida pela Corregedoria do Foro Extrajudicial.

Art. 1119. A aquisição do papel de segurança será sempre feita, exclusiva e diretamente, junto ao fornecedor.

Art. 1120. É vedado o repasse de folhas do papel de segurança de um Registro Civil de Pessoas Naturais para outro.

Art. 1121. Os Registradores Civis de Pessoas Naturais e os responsáveis pelos expedientes vagos velarão pela guarda das folhas de papel de segurança em local seguro.

Art. 1122. Cada Oficial ou responsável pela serventia, obrigatoriamente, comunicará à Corregedoria do Foro Extrajudicial, a quantidade e numeração dos papéis de segurança extraviados e subtraídos.

TÍTULO V: DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS

CAPÍTULO I – DAS ATRIBUIÇÕES, PRINCÍPIOS ORIENTADORES E DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1123. O Registro Civil das Pessoas Jurídicas, no âmbito de suas atribuições, é o serviço de organização técnica e administrativa que tem por finalidades, dentre outras, assegurar a autenticidade, segurança, publicidade e eficácia dos atos constitutivos, contratos sociais e estatutos, bem como de suas posteriores alterações, referentes às pessoas jurídicas de direito privado que não exercem atividade empresarial.

Art. 1124. O Registro Civil das Pessoas Jurídicas está sujeito ao regime jurídico estabelecido na Constituição da República Federativa do Brasil, no Código Civil, na Lei nº 6.015/73, na Lei nº 8.935/94 e demais atos que definam sua organização, competência, atribuições e funcionamento.

Parágrafo único. As sociedades simples revestidas das formas empresárias se submetem ainda à Lei nº 8.934/1994, e ao seu decreto regulamentador (Decreto nº 1.800/1996), consoante o disposto no artigo 1.150 do Código Civil.

Art. 1125. Os registros serão escriturados, publicizados e conservados em meio eletrônico, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, em especial quanto aos:

- I - padrões tecnológicos de escrituração, indexação, publicidade, segurança, redundância e conservação; e,
- II - prazos de implantação nos registros públicos do SERP – Sistema Eletrônico de Registros Públicos de que trata a Lei nº 14.382/2022.

Art. 1126. É vedado às serventias dos registros públicos recusar a recepção, a conservação ou o registro de documentos em forma eletrônica produzidos nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

Art. 1127. É obrigatória a participação na REDESIM - Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios, instituída pela Lei nº 11.598/2007, de todos os registradores civis das pessoas jurídicas do Estado.

§ 1º Todos os registradores civis das pessoas jurídicas devem seguir as regras de uniformização nas operações e alimentação de informações necessárias para atender as exigências da REDESIM e ao bom funcionamento do Sistema Eletrônico de Registros Públicos - SERP.

§ 2º Os registradores de pessoas jurídicas ficam obrigados a seguir as decisões do Comitê Gestor de Integração de Registro Empresarial – COGIRE.

Art. 1128. O registro dos atos constitutivos e de suas alterações e extinções ocorrerá independentemente de autorização governamental prévia, e os órgãos públicos deverão ser informados pela REDESIM a respeito dos registros sobre os quais manifestarem interesse.

Art. 1129. Poderão ser estabelecidas parcerias com outros órgãos públicos e privados, de forma remunerada ou não, que venham a melhorar qualidade na prestação dos serviços dos Registros Civis das Pessoas Jurídicas.

Art. 1130. Os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Jurídicas adotarão boas práticas procedimentais e aquelas determinadas tanto pela Corregedoria do Foro Extrajudicial, como pela Corregedoria Nacional de Justiça, observando princípios orientadores, dentre os quais, o da territorialidade, da continuidade, da prioridade e o da personificação, necessários à segurança jurídica dos atos que afetem às pessoas jurídicas nele assentadas.

§ 1º Pelo princípio da territorialidade, tanto o registro das pessoas jurídicas, quanto a matrícula de jornais e outros periódicos, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e agências de notícias, têm que observar, como requisito essencial para sua qualificação positiva, a definição de sua sede, de modo a definir a competência registral, fazendo com que, uma vez praticado o primeiro ato de registro/matricula, todos os atos subsequentes sejam levados ao mesmo Ofício, criando uma cadeia lógica de atos.

§ 2º Quando o local onde se exerce a atividade econômica da sociedade for virtual, o endereço informado para fins de registro poderá ser o de um de seus sócios, conforme disposto no §2º, do artigo 1.142 do Código Civil (aplicação das regras da sociedade empresária à sociedade simples, quando esta adota tipo empresário).

§ 3º Em atenção aos princípios da territorialidade e da continuidade, é vedada a averbação de quaisquer atos relativos às sociedades simples, associações, incluídas as entidades sindicais e fundações se os atos constitutivos não estiverem registrados no serviço registral respectivo, sendo considerado nulo o registro realizado por ofício que não o da sede da pessoa jurídica, ficando sujeito o registrador à sanção administrativa cabível, daí decorrendo que serão averbadas no registro todas as alterações que passarem os atos constitutivos, contratos sociais e estatutos.

§ 4º Pelo princípio da prioridade, uma vez apresentado a registro, o título ou documento deverá ser lançado no Livro Protocolo e será assentado com prioridade em relação a outro apresentado posteriormente, garantindo àquele

que apresentou o título ou documento em primeiro lugar possua a prioridade em ver seu direito registrado.

§ 5º As averbações relativas a um mesmo registro deverão observar a ordem de prioridade decorrente do protocolo.

§ 6º Pelo princípio da personificação, a existência legal da pessoa jurídica só começa com o registro de seus atos constitutivos no Registro Civil das Pessoas Jurídicas dos locais onde estiverem situadas as suas sedes, momento a partir do qual passa a ter personalidade distinta da de seus sócios, associados ou membros.

Art. 1131. São atribuições dos Oficiais do Registro Civil das Pessoas Jurídicas:

- a)** registrar os atos constitutivos, contratos sociais e estatutos das sociedades simples (puras), inclusive daquelas revestidas por tipos empresários permitidos, conforme estabelecido no Código Civil, com exceção dos tipos sociedade anônima e sociedade em comandita por ações, independentemente de seu objeto; das associações, incluídos os das entidades sindicais (sindicatos, federações e confederações); das fundações privadas e das públicas que adotarem natureza de direito privado; das organizações religiosas; dos partidos políticos; e, qualquer outra pessoa jurídica que não seja inscrita, obrigatoriamente, em órgão de registro público específico;
- b)** matricular jornais, revistas e demais publicações periódicas, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão que mantenham serviços de notícias, reportagens, comentários, debates e entrevistas, e as empresas que tenham por objeto o agenciamento de notícias;
- c)** averbar, nas respectivas inscrições e matrículas, todas as alterações supervenientes;
- d)** fornecer certidões, em papel ou digitalmente, dos atos arquivados e dos que praticarem em razão do ofício, bem assim prestar informações solicitadas; e
- e)** registrar e autenticar livros, obrigatórios ou facultativos, contábeis ou não, das pessoas jurídicas inscritas, exigindo, em relação aos livros contábeis, a sua rigorosa sequência numérica e apresentação de uma cópia, reprográfica ou eletrônica (em se tratando de livro PDF ou ECD/SPED), do termo de encerramento do livro imediatamente anterior, caso o mesmo tenha sido encerrado, para arquivo no Serviço.

Art. 1132. São requisitos mínimos do contrato social aqueles previstos no artigo 997 do Código Civil. Em se tratando de sociedade limitada, o contrato mencionará, no que couber, as indicações do artigo 997, e, se for o caso, a firma social (artigo 1.054 do Código Civil).

Art. 1133. É vedado o registro de pessoa jurídica com nome empresarial (denominação social ou razão social) ou denominação idêntica à de outra já

existente, sendo a mesma vedação aplicada a nome empresarial ou denominação semelhante, desde que a semelhança seja capaz de ensejar dúvida ou prejuízo aos interessados.

§ 1º O registro de constituição de nova pessoa jurídica ou a averbação de alteração do nome empresarial ou da denominação de pessoa jurídica já registrada dependerá de prévia busca perante, pelo menos, todos os Oficiais de Registro da Comarca, para constatação da sua inutilização por pessoa jurídica já registrada, bem como para o exame de viabilidade de que trata o artigo 4º, da Lei nº 11.598/2007 (Lei da REDESIM), a qual deverá ser respondida no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis.

§ 2º É proibido o registro de sociedades, associações e fundações que incluam ou reproduzam, na composição de suas denominações, siglas e nomes de órgãos públicos da administração direta e indireta e de organismos nacionais e internacionais, bem como que contenham expressões como “Cartório” ou “Cartório Extrajudicial”, derivações e denominações análogas.

§ 3º É vedado o registro de sociedade que inclua em seu objeto, nome empresarial ou denominação, as expressões “investimento” e “financiamento”, sem determinar, com exatidão, o ramo da atividade econômica exercida e sobre a qual haja interesse de qualquer órgão governamental.

§ 4º A sociedade poderá optar por utilizar o número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) como nome empresarial, seguido da partícula identificadora do tipo societário ou jurídico, quando exigida por lei.

§ 5º A firma/razão social é composta pelo nome civil, de forma completa ou abreviada, de todos os sócios ou de um deles, pelo menos, utilizando-se a expressão “& Cia” para ocultar o nome daquele(s) que não contribuíram para a formação do nome empresarial. A firma/razão social é obrigatória quando, na sociedade, houver sócio com responsabilidade ilimitada.

§ 6º A denominação social é formada por quaisquer palavras da língua nacional ou estrangeira, sendo facultada a indicação do objeto.

§ 7º É vedado o registro do nome empresarial com palavras ou expressões que denotem atividade não prevista no objeto.

§ 8º A expressão “grupo” é de uso exclusivo dos grupos de sociedades organizados, mediante convenção, na forma da Lei das Sociedades Anônimas.

Art. 1134. A declaração firmada pelos sócios, no contrato social, quanto à natureza simples da sociedade não poderá ser questionada pelo registrador.

Art. 1135. A execução dos serviços concernentes ao registro do empresário, gênero do qual são espécies o empresário individual e a sociedade empresária, constitui atribuição exclusiva do Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo das Juntas Comerciais.

Art. 1136. A sociedade de advogados e a sociedade unipessoal de advocacia adquirem personalidade jurídica com o registro aprovado dos seus atos constitutivos no Conselho Seccional da OAB em cuja base territorial tiver

sede. Logo, é vedado o registro, perante o Registro Civil das Pessoas Jurídicas, de sociedade que inclua, dentre seus objetivos, qualquer atividade envolvendo advocacia ou assessoria jurídica.

Art. 1137. Cuidando-se de fundação, os atos de registro e de averbação pressupõem a prévia aprovação dos mesmos pelo Ministério Público, exceto em se tratando de fundação previdenciária, caso em que a aprovação caberá ao órgão regulador e fiscalizador previsto no artigo 72, da Lei Complementar nº 109/2001.

Art. 1138. As entidades sindicais (sindicatos, federações e confederações) adquirem personalidade jurídica com o registro de seus estatutos perante o Registro Civil das Pessoas Jurídicas em cuja base territorial tiverem sede, os quais deverão também ser registrados junto ao Ministério do Trabalho e Emprego, observados, para tanto, quanto aos estatutos, os requisitos dos artigos 46 e 54 do Código Civil, bem como os específicos exigidos em Portaria do referido Ministério.

Parágrafo único. Não cabe ao registrador civil, quando da qualificação dos atos constitutivos, verificar questões relacionadas ao princípio da unicidade sindical e à base territorial das entidades sindicais.

Art. 1139. Os Partidos Políticos consistem numa agremiação de pessoas com uma ideologia comum, reunidas com o objetivo de orientar a vontade popular, adquirindo o poder necessário para implementação de um programa político, representando verdadeiros instrumentos de participação da sociedade no exercício do governo, na medida em que se destinam a assegurar, no interesse do regime democrático, a autenticidade do sistema representativo, a realização do pluralismo político e da soberania nacional e a defender os direitos fundamentais definidos na Constituição Federal.

§ 1º Os Partidos Políticos têm caráter nacional, adquirindo personalidade jurídica com o registro de seus estatutos perante o Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local em que situada a sua sede, os quais deverão também ser registrados junto ao Tribunal Superior Eleitoral.

§ 2º Os estatutos dos Partidos Políticos devem observar os requisitos dos artigos 46 e 54 do Código Civil, bem como os do artigo 15 da legislação especial (Lei nº 9.096/95).

§ 3º Os Diretórios Regionais (estaduais e municipais) dos Partidos Políticos são considerados, atualmente, pela legislação especial vigente, como meros órgãos destes, daí precisarem estar regularizados, apenas, perante o Tribunal Superior Eleitoral.

Art. 1140. As organizações religiosas são entidades livres quanto à regência de cultos e atos confessionais, cujos estatutos devem observar, pelo menos, os requisitos previstos no artigo 46 do Código Civil, podendo exercer atividades outras, como as de caráter assistencial, destinadas à comunidade que as congrega.

§ 1º São livres a criação, a organização, a estruturação interna e o funcionamento das organizações religiosas, sendo vedado ao poder público negar-lhes reconhecimento ou registro dos atos constitutivos e necessários ao seu funcionamento.

§ 2º A liberdade de funcionamento das organizações religiosas não afasta o controle de legalidade e legitimidade constitucional de seu registro, nem a possibilidade de reexame, pelo Judiciário, de compatibilidade de seus atos com a lei e com seus estatutos.

CAPÍTULO II – DOS LIVROS DE REGISTRO E DA ESCRITURAÇÃO

Art. 1141. Além dos livros obrigatórios e comuns a todas as Serventias, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas haverá os seguintes livros:

- a)** Livro “Protocolo”, para protocolo de todos os títulos, documentos e papéis apresentados diariamente para registro/matrícula ou averbação;
- b)** Livro “A”, para os fins indicados nas alíneas “a” e “c”, do art. 1.131; e
- c)** Livro “B”, para os fins indicados nas alíneas “b” e “c”, do art. 1.131.

§ 1º O Livro “Protocolo” deverá conter campos para a indicação de:

- I** - número de ordem, devendo esta numeração ser contínua e sequencial;
- II** - dia e mês;
- III** - natureza do título ou documento, a qual poderá ser indicada abreviadamente;
- IV** - espécie de lançamento (registro, matrícula ou averbação), que poderá ser indicado de forma abreviada;
- V** - nome do apresentante;
- VI** - anotações e averbações, incluídas as suscitações de dúvida.

§ 2º O Livro “A” servirá para registro integral de atos constitutivos de pessoas jurídicas, bem como para as averbações das alterações supervenientes dos atos constitutivos, de atas de reuniões e assembleias ou de quaisquer outros atos, de natureza societária ou associativa, realizados pela pessoa jurídica, sendo ele composto por arquivos no formato “PDF-A”, assinados eletronicamente pelo registrador ou por seu escrevente, contendo as imagens digitalizadas do documento em papel apresentado pelo interessado ou a anexação do arquivo eletrônico original apresentado pelo interessado, bem como a certificação do registro, que deverá indicar o número de ordem no protocolo, a data do protocolo, o número de ordem do registro e a data do registro.

§ 3º O Livro “B” servirá para a matrícula de jornais, revistas e demais publicações periódicas, de oficinas impressoras e de agência notícias, bem como para as averbações de todas as alterações supervenientes das declarações

ou documentos constantes na matrícula, sendo ele composto por arquivos no formato “PDF-A”, assinados eletronicamente pelo registrador ou por seu escrevente, contendo as imagens digitalizadas do documento em papel apresentado pelo interessado ou a anexação do arquivo eletrônico original apresentado pelo interessado, bem como a certificação do registro, que deverá indicar o número de ordem no protocolo, a data do protocolo, o número de ordem do registro e a data do registro.

§ 4º Em seguida ao registro/matricula, far-se-á, no Livro “Protocolo”, remissão ao número e à data recebidos nos respectivos livros de registro (“A” ou “B”).

§ 5º Será lavrado no Livro “Protocolo», no fim do expediente diário, termo eletrônico de encerramento, datado e subscrito pelo Oficial ou seu Substituto, contendo o número de títulos apresentados.

§ 6º Nenhuma nova apresentação será admitida após encerrado o expediente regulamentar de atendimento ao público, mesmo que se prolongue o funcionamento da Serventia para ultimação de serviços.

Art. 1142. A escrituração do Livro “Protocolo” do Registro Civil das Pessoas Jurídicas deverá ser distinta e independente àquela do Livro “A” - Protocolo do Registro de Títulos e Documentos

Art. 1143. Deverá ser fornecido ao apresentante recibo contendo o valor dos emolumentos incidentes, com as devidas especificações, a declaração da data da apresentação e a indicação do dia em que o título deverá ser devolvido registrado/matriculado ou com eventual nota devolutiva, que observará, quanto às exigências, o disposto no artigo 1.156.

Art. 1144. Os Livros “A” e “B” serão escriturados e mantidos em meio eletrônico e armazenados em sistema de gerenciamento de banco de dados adotado pela serventia, possibilitando sempre a sua materialização para o meio físico, especialmente em face de solicitação, para averiguação, pelos órgãos correccionais.

Art. 1145. Para garantir a segurança dos dados, a escrituração eletrônica de todos os livros deverá observar as regras de segurança da informação previstas pelo Conselho Nacional de Justiça, além de leis e atos normativos da Corregedoria do Foro Extrajudicial.

Art. 1146. A escrituração eletrônica de todos os livros também deverá ser objeto de replicação e backup, com armazenamento em ambiente eletrônico seguro situado fora do prédio onde esteja situada a serventia, podendo o registrador adotar providências complementares de segurança das informações, incluindo a microfilmagem.

Art. 1147. Os Oficiais de Registro Civil de Pessoas Jurídicas deverão manter exclusivamente em sistema informatizado eletrônico índice contendo, por período certo, os nomes atuais e números de CNPJ de todas as pessoas jurídicas

registradas em sua serventia, elaborando, igualmente, idêntico índice para todos os registros lavrados.

§ 1º Entende-se como período certo, para os fins deste artigo, o ano civil ou meses nele compreendidos.

§ 2º Do índice constará, além do nome da pessoa jurídica, as seguintes informações:

a) no caso de sociedades, o nome completo dos sócios e dos administradores, com a indicação de sua nacionalidade, estado civil, profissão, endereço, identidade e CPF, em sendo pessoas físicas; o nome, endereço e CNPJ, para o caso de pessoas jurídicas, bem como a quantidade de cotas e o valor da participação no capital social;

b) para as associações, fundações, organizações religiosas e partidos políticos, o nome completo dos administradores, com a indicação de sua nacionalidade, estado civil, profissão, endereço, identidade e CPF.

CAPÍTULO III – DA ORDEM DOS SERVIÇOS

Art. 1148. Apresentado o título, documento ou papel, sob qualquer forma, serão anotados, no Livro “Protocolo”, o número sequencial de ordem (preenchação), a data da apresentação, a natureza do documento, a espécie de lançamento a fazer (registro, matrícula ou averbação) e o nome do apresentante.

Art. 1149. Cuidando-se de documento em papel, as rubricas ou chancelas somente deverão ser inseridas nas folhas após a sua digitalização, para permitir a preservação da imagem original do documento e sua perfeita reprodução, na forma como foi apresentada.

Art. 1150. Os documentos cujas páginas forem maiores que o tamanho padrão “A4” poderão ser desmembrados para fins de registro, adotando-se como padrão o tamanho “A4” para cada página.

Parágrafo único. Não será necessário o desmembramento de páginas com tamanho maior que “A4”, desde que respeitado o limite máximo do tamanho “ofício”, se for possível a sua redução proporcional para o tamanho “A4” sem comprometimento de sua legibilidade, ou tendo a serventia meios de realizar registro em tamanhos maiores.

CAPÍTULO IV – REGISTRO DE ATOS CONSTITUTIVOS

Art. 1151. Com o registro perante o Registro Civil das Pessoas Jurídicas as sociedades simples, as associações, as fundações privadas, as organizações religiosas e os partidos políticos adquirem personalidade jurídica, decorrendo dele, quanto às sociedades, a proteção do nome empresarial, que obedecerá aos princípios da veracidade e novidade.

Parágrafo único. Equipara-se ao nome empresarial, para os efeitos da proteção da lei, a denominação das sociedades simples, associações e fundações (parágrafo único, do artigo 1.155 do Código Civil).

Art. 1152. Para o registro da constituição de pessoa jurídica será suficiente a apresentação de uma única via original, em papel ou no meio eletrônico, do ato constitutivo, contrato social ou estatuto, acompanhada de requerimento firmado pelo representante legal ou interessado, considerado este como toda e qualquer pessoa que, tendo direito ou legítimo interesse, possa ser afetada pela ausência do registro do ato.

§ 1º O advogado, contador ou participante do ato pode requerer diretamente e se responsabilizar pessoalmente pela veracidade da documentação apresentada, inclusive das assinaturas, sob as penas da lei.

§ 2º É dispensado o requerimento de que trata o caput deste artigo caso o representante legal da pessoa jurídica tenha subscrito o ato constitutivo, contrato social ou estatuto ou suas posteriores modificações.

§ 3º Os documentos apresentados em papel, com a imagem preservada e postos à disposição do apresentante, poderão por este ser retirados, o qual terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data da certificação do registro (lato sensu) ou da expedição de nota devolutiva para fazê-lo.

§ 4º Decorrido o prazo de que trata o parágrafo anterior, os documentos serão descartados.

§ 5º Faculta-se ao interessado solicitar a certificação do registro em vias adicionais, desde que sejam idênticas ao conteúdo integral da 1ª via apresentada a registro.

Art. 1153. Quaisquer atos e documentos das pessoas jurídicas registradas, notadamente aqueles antigos, em papel, armazenados e arquivados na serventia, ou fora dela, após microfilmados ou preservada a sua imagem por meios tecnológicos mais avançados, poderão ser eliminados pelos Registros Cíveis das Pessoas Jurídicas.

§ 1º Antes da eliminação prevista no caput deste artigo será concedido o mesmo prazo estabelecido no § 3º do artigo anterior para que os sócios, os administradores e os procuradores da pessoa jurídica registrada, ou outros interessados, retirem, facultativamente, a documentação original, sem qualquer custo.

§ 2º Para fins de incineração, destruição ou outro processo de desintegração de documento arquivado, na hipótese de processo de microfilmagem ou digitalização, é necessária autorização prévia do Juiz Corregedoria Permanente ou da Corregedoria do Foro Extrajudicial.

Art. 1154. Os registros e averbações deverão ter sempre um número diferente, ainda que se refiram à mesma pessoa, exceto nos casos de constituição, de reforma de estatuto ou de eleição dos órgãos de pessoas jurídicas sem fins lucrativos, onde os documentos apresentados fazem parte

integrante de um processo único, que compreende, além do requerimento, quando não dispensado, o edital de convocação, a ata de fundação, a ata de eleição de seus órgãos deliberativos e diretivos, a ata de assembleia geral que aprova reforma estatutárias e o próprio estatuto.

Art. 1155. Se na comarca houver mais de um Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o Oficial informará aos demais o nome com o qual pretenda a pessoa jurídica ser constituída para os fins do disposto no parágrafo único, do art. 1.151 deste Código, devendo a resposta ser dada no prazo máximo de 2 (dois) dias.

Art. 1156. Deverá ser recusado registro a título, documento ou papel que não se revista das formalidades legais exigíveis, devendo a respectiva nota devolutiva indicar, em papel timbrando ou em meio eletrônico, conforme opção do requerente, de modo claro, objetivo e fundamentado o vício obstativo do registro e eventuais exigências para regularização, com identificação e assinatura de quem a elaborou (oficial de registro ou escrevente responsável), devendo as exigências serem formuladas, em regra, de uma única vez, sob pena de incorrer o registrador em alguma das penalidades previstas no art. 32, da Lei nº 8.935/1994.

§ 1º Presentes fundadas razões, poderá o oficial fazer novas exigências para a devida adequação do instrumento às necessidades fático-legais, excepcionalmente, desde que não pudessem ser formuladas no momento da apresentação do título.

§ 2º Não deve o registrador criar empecilhos desnecessários e infundados, pois sua função primária é fazer registros e não os impedir.

§ 3º Não se conformando com as exigências formuladas ou não sendo possível o seu cumprimento, poderá o apresentante requerer ao registrador que este suscite dúvida ao Juiz Corregedor Permanente, que a decidirá.

§ 4º A dúvida é um procedimento administrativo, que pode ser conceituado como sendo a dissensão entre o registrador e o apresentante do título (pessoa com interesse jurídico no registro) acerca de exigência(s) por aquela formulada(s) com a(s) qual(is) este não concorda.

Art. 1157. Os atos constitutivos de pessoas jurídicas e suas alterações não poderão ser registrados quando o seu objeto ou circunstâncias relevantes indiquem destino ou atividades ilícitos ou contrários, nocivos ou perigosos ao bem público, à segurança do Estado e da coletividade ou à ordem pública ou social.

Parágrafo único. Ocorrendo quaisquer desses motivos, o oficial do registro emitirá a respectiva nota de devolução.

Art. 1158. É vedado o registro de cópias, por qualquer meio de reprodução, ainda que autenticadas, salvo se constarem como simples anexos de documento original submetido a registro, circunstância que deverá ser apontada expressamente na folha de certificação do registro.

Art. 1159. Quando houver evidência de falsificação, o registro será negado e o documento, após protocolizado, será encaminhado, à autoridade policial para as providências cabíveis.

Art. 1160. Cuidando-se de sociedades, o contrato social conterá a qualificação e as assinaturas dos sócios, que deverão rubricar todas as páginas do documento.

Art. 1161. A pessoa física, brasileira ou estrangeira, residente no exterior, que seja sócia/associada ou administradora de pessoa jurídica registrada perante o Registro Civil das Pessoas Jurídicas, deverá ser representada por representante domiciliado no Brasil, com poderes bastantes para agir, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, inclusive receber citação, observada a legislação que rege o respectivo tipo societário/associativo.

§ 1º Os sócios e administradores de sociedade, bem como os administradores de outras espécies de pessoas jurídicas afetas ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas, mesmo que estrangeiros, precisam apresentar em sua qualificação o número de inscrição no CPF ou CNPJ, nos termos de instrução normativa emanada do órgão tributário.

§ 2º Se algum dos sócios for representado por procurador, deverá o Oficial exigir cópia do mandato utilizado, observados o prazo de mandato e os poderes conferidos ao mandatário.

§ 3º Se a administração da pessoa jurídica vier a faltar, o Juiz de Vara Cível, a requerimento de qualquer interessado, nomear-lhe-á administrador provisório.

Art. 1162. É admissível a participação de menor em sociedade desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: seja ele representado ou assistido; esteja o capital social totalmente integralizado; e, não exerça ele a administração social.

Art. 1163. Participando pessoa jurídica de associação ou de sociedade simples levadas a registro, indicar-se-ão os dados do seu assento no órgão de registro público competente.

Art. 1164. Se o contrato social for apresentado em papel, deverá conter os reconhecimentos de firmas das assinaturas de todos os sócios, exceto se a sociedade adotar um dos tipos societários empresários possíveis (limitada, em nome coletivo e comandita simples), caso em que os reconhecimentos de firmas não serão exigidos pelo registrador, que deve obedecer, nos termos do artigo 1.150 do Código Civil, às normas fixadas para o Registro Público de Empresas Mercantis (Junta Comercial), que, expressamente, os dispensam, caso em que poderá ser reconhecida a validade das assinaturas apostas no contrato social, por semelhança, às constantes em documentos anteriormente registrados ou por conferência com documentos de identidade.

Parágrafo único. O registro de documento em papel será formalizado por meio da digitalização das respectivas imagens, com resolução mínima de

200 DPI, que deverão ser inseridas em arquivo de registro no formato “PDF-A”, contendo a certificação do registro, com indicação do número de ordem no protocolo, da data do protocolo, do número de ordem do registro e da data do registro, bem como a assinatura digital do registrador ou de seu escrevente.

Art. 1165. Se o contrato social for apresentado em formato eletrônico, serão necessárias as assinaturas digitais de todos os sócios, sendo aceita tanto a assinatura digital qualificada, como a assinatura digital avançada, nos padrões exigidos em lei e atos normativos.

Parágrafo único. O registro de documento eletrônico será formalizado por meio da anexação do arquivo eletrônico original apresentado pelo interessado a arquivo de registro no formato “PDF-A”, no qual constará a certificação do registro, com indicação do número de ordem no protocolo, da data do protocolo, do número de ordem do registro e da data do registro, bem como a assinatura digital do registrador ou de seu escrevente.

Art. 1166. O arquivo de registro conterá, além da anexação do arquivo eletrônico original apresentado pelo interessado, também a reprodução das imagens do documento registrado, a fim de facilitar a leitura de seu conteúdo.

Parágrafo único. A par da geração do arquivo de registro, o registrador poderá proceder à microfilmagem eletrônica ou analógica do documento registrado, para fins de backup.

Art. 1167. O Oficial que recepcionar títulos e documentos diretamente no cartório deverá, no mesmo dia da prática do ato registral, enviá-los à Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados, para armazenamento dos indicados, conforme disposto no parágrafo único, do artigo 254, do Provimento nº 149, da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ, sob pena de infração administrativa.

Art. 1168. A carga das informações relativas ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas deverá ser enviada, por cada serventia, periodicamente, a cada 10 (dez) dias, sob pena de comunicação, pela entidade de classe operadora da Central, ao Juiz Corregedor Permanente, no prazo de 15 (quinze) dias, contendo listagem com o respectivo o nome e, se houver, o CNPJ, de todas as pessoas jurídicas cujo ato constitutivo tenha sido registrado na serventia, excluídos os registros cancelados ou transferidos para outra localidade.

Art. 1169. O ato constitutivo, contrato social ou estatuto deverá conter visto de advogado, com menção ao seu nome e número de inscrição na OAB.

§ 1º Em se tratando de sociedade simples enquadrada como Microempresa (ME) ou Empresa de Pequeno Porte (EPP) o visto de advogado fica dispensado, vedada a utilização de tais expressões ao final do nome empresarial ou da denominação, devendo ser feita a regularização como requisito obrigatório para a próxima averbação de alteração do ato constitutivo, caso neste elas tenham constado.

§ 2º Estando a sociedade enquadrada como “ME” ou “EPP”, deverá o interessado apresentar, em documento separado ou no próprio contrato social, declaração expressa a esse respeito.

Art. 1170. As sociedades que atuem em áreas de profissão regulamentada, para as quais exista Conselho de Classe específico (Conselhos Regionais) não dependem de prova de inscrição prévia em tais autarquias para efetuarem o registro de seus contratos sociais ou posteriores alterações perante o Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

Parágrafo único. Será obrigatória a comprovação da existência de um responsável técnico, quando a lei assim o dispuser.

Art. 1171. No caso de pessoa jurídica sem fins lucrativos (associação, fundação, organização religiosa e partido político), além do estatuto, deverá ser apresentada ata de constituição e de eleição dos cargos estatutários, bem como comprovantes de posse assinados por todas as pessoas que ocupem tais cargos, as quais deverão estar devidamente qualificadas e com mandato fixado.

Art. 1172. A qualificação dos sócios, associados e membros, bem como das pessoas que ocupem cargos previstos no ato constitutivo, contrato social ou estatuto deverá conter os seguintes dados:

- a) nome completo;
- b) número do documento de identidade e órgão expedidor;
- c) CPF ou CNPJ, desde que exigida a inscrição pelo órgão tributário;
- d) estado civil;
- e) nacionalidade; e,
- f) endereço.

Art. 1173. Todo documento apresentado a registro (lato senso) perante o Registro Civil das Pessoas Jurídicas será objeto de prenotação, a ele sendo atribuído o respectivo número de ordem no protocolo, informando-se ao apresentante, por escrito e com recibo, o dia em que o mesmo estará registrado e disponível ou com a indicação dos motivos pelos quais não o efetuou.

§ 1º A prenotação, em regra, vale por 20 (vinte) dias úteis, devendo o registrador, até o 10º (décimo) dia útil, contado da apresentação do documento, fazer a sua qualificação, a qual, sendo positiva, determinará o imediato registro (lato senso) do mesmo; se negativa, observado o mesmo prazo, deverá o registrador emitir nota devolutiva, onde constará(ão) a(s) exigência(s) impeditiva(s) do registro, observado o disposto no art. 1.156 deste Código de Normas.

§ 2º Havendo exigências a serem satisfeitas, o oficial as indicará por escrito ao apresentante, que, dentro do prazo de validade da prenotação, poderá satisfazê-las, requerer a suscitação de dúvida ou de procedimento administrativo equivalente, bem como ajuizar procedimento de dúvida inversa,

diretamente perante o Juízo Corregedor, observado, quanto à nota de devolução, o disposto na parte final do art. 1.156, deste Código de Normas.

§ 3º A cópia da nota de devolução, com o recibo do apresentante, será arquivada em pasta segundo a ordem cronológica, a fim de possibilitar o controle das exigências e a observância dos prazos.

§ 4º A ocorrência da devolução com exigência será lançada no Livro de Protocolo;

§ 5º Satisfeita a exigência no prazo, o reingresso do título será também lançado na mesma prenotação; não satisfeita a exigência, nem requerida a suscitação de dúvida no prazo legal, a prenotação será cancelada, após o que eventual reapresentação do documento gerará uma nova prenotação.

§ 6º Na hipótese de dúvida, o oficial anotarà no Livro de Protocolo sua ocorrência, ficando sobrestado o cancelamento da prenotação até decisão final do Juízo competente.

§ 7º Certificado o cumprimento do disposto no parágrafo anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Art. 1174. Não havendo impedimento ou sendo reconsiderada(s) a(s) exigência(s) formuladas, a requerimento do apresentante, ou sendo a dúvida julgada improcedente, o oficial efetivará o registro de constituição da pessoa jurídica, obedecidas as seguintes indicações:

- a)** a natureza jurídica da pessoa jurídica, dentre aquelas expressamente previstas em lei;
- b)** o nome empresarial ou a denominação;
- c)** os fins ou objeto social;
- d)** a sede;
- e)** o tempo de sua duração, presumindo-se, na falta de menção expressa, cuidar-se de prazo indeterminado;
- f)** o fundo social, se houver;
- g)** o nome e qualificação, incluídos os números do CPF ou CNPJ, dos criadores ou instituidores e das pessoas que ocupem cargos previstos no ato constitutivo, contrato social ou estatuto da pessoa jurídica;
- h)** o modo de administração da pessoa jurídica;
- i)** o modo de representação da pessoa jurídica, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;
- j)** se o ato constitutivo é reformável no tocante à administração, e de que modo;
- k)** se os membros respondem, ou não, subsidiariamente pelas obrigações sociais;
- l)** as condições de extinção da pessoa jurídica e o respectivo destino do seu patrimônio; e

m) o regime de bens do(s) sócio(s), em se tratando de sociedade.

Art. 1175. Simultaneamente com o registro da pessoa jurídica será providenciada, pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas, sua inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ, via REDESIM, cujo número será sempre referência suficiente para a sua localização.

§ 1º Não poderão ser exigidos, no processo de registro de empresários, incluídos produtores rurais estabelecidos como pessoas físicas, e de pessoas jurídicas realizado pela Redesim, quaisquer outros números de identificação além do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), número de identificação cadastral única, nos termos do inciso III do caput do art. 8º da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006 (artigo 11-A, da Lei nº 11.598/2007, incluído pela Lei nº 14.195/2021).

§ 2º A inscrição no CNPJ, a partir dos dados informados no sistema responsável pela integração nos Estados, elimina a necessidade de coleta de dados adicionais pelos Estados e pelos Municípios para emissão de inscrições fiscais, devendo o sistema federal compartilhar os dados coletados com os órgãos estaduais e municipais.

CAPÍTULO V – AVERBAÇÕES E CANCELAMENTOS

Art. 1176. Serão averbadas ao registro as alterações supervenientes do ato constitutivo das pessoas jurídicas, a constituição de filiais, as atas de reuniões e assembleias e quaisquer outros atos, de natureza societária ou associativa, realizados pela pessoa jurídica, bem como as ocorrências ou alterações de declarações e documentos constantes de matrículas.

Parágrafo único. As alterações contratuais ou estatutárias poderão ser efetivadas por escritura pública ou particular, independentemente da forma adotada no ato constitutivo.

Art. 1177. Todo registro ou averbação deverá ser datado e assinado pelo Oficial ou escrevente, empregando-se certificado digital no caso de escrituração eletrônica.

Art. 1178. As averbações serão concentradas no Registro Civil das Pessoas Jurídicas em que foi efetuado o registro do ato constitutivo, contrato social ou estatuto, vedando-se sua consecução em qualquer outra unidade.

Art. 1179. Nas averbações, é obrigatória a inserção, se ainda não constar do registro, do número do CNPJ da pessoa jurídica, que passará a integrar o índice.

Art. 1180. Efetuada a averbação ou cancelamento, será feita a respectiva anotação no protocolo e nos indicadores.

Art. 1181. Se a alteração do ato constitutivo, contrato social ou estatuto da pessoa jurídica for apresentada em papel, deverá conter os reconhecimentos de firma da assinatura do representante legal e, no caso de sociedade, de todos os sócios, exceto se esta adotar tipo empresário, situação em que os reconhecimentos de firmas ficam dispensados, daí poder ser reconhecida a validade das assinaturas apostas na alteração contratual, por semelhança, às constantes em documentos anteriormente registrados ou por conferência com documentos de identidade, em face da aplicação, ao RCPJ, das regras próprias do Registro Público de Empresas Mercantis (Junta Comercial), por força do disposto no artigo 1.150 do Código Civil.

Parágrafo único. Se a sociedade adotar o tipo sociedade simples pura, o reconhecimento de firmas dos sócios será obrigatório.

Art. 1182. Se a alteração do ato constitutivo, contrato social ou estatuto for apresentada em formato eletrônico, serão necessárias as assinaturas digitais do representante legal da pessoa jurídica e de todos os sócios, nas modalidades qualificada ou avançada, nos padrões exigidos em lei e atos normativos, as quais deverão ter a sua autenticidade verificada através do Verificador de Conformidade do ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação.

Art. 1183. Se a averbação se referir, exclusivamente, à publicização da renúncia unilateral de pessoa que ocupava cargo previsto no ato constitutivo de pessoa jurídica, será suficiente a apresentação de documento contendo a assinatura do renunciante, desde que comprovada a cientificação da pessoa jurídica.

§ 1º Cuidando-se de renúncia em papel, deverá ser reconhecida a firma do renunciante.

§ 2º Cuidando-se de renúncia eletrônica, a assinatura digital do renunciante pode ser feita nas modalidades qualificada ou avançada, observados os padrões exigidos em lei e atos normativos.

§ 3º A cientificação da renúncia poderá ser feita por meio de notificação extrajudicial através do Registro de Títulos e Documentos.

§ 4º Averbada a renúncia, caberá à pessoa jurídica promover a eleição de nova pessoa para ocupar o cargo previsto no seu ato constitutivo, contrato social ou estatuto, ficando vedada qualquer averbação até regularização da situação registral.

Art. 1184. A averbação de exclusão de sócio da sociedade depende da apresentação, pelos interessados, da respectiva alteração do contrato social para regularização da situação registral da sociedade.

Parágrafo único. No caso de decisão judicial transitada em julgado que determine a exclusão de sócio de sociedade, a averbação será imediatamente efetivada, cabendo posteriormente à sociedade promover a respectiva alteração do contrato social, ficando vedada qualquer averbação até regularização da sua situação registral.

Art. 1185. Aplicam-se às associações os institutos da fusão, incorporação e cisão, especialmente após a edição da Lei nº 13.784/2019 (Lei da Liberdade Econômica).

Art. 1186. No caso de conversão de sociedade simples ou associação em empresário individual, sociedade empresária ou cooperativa, após a averbação no Registro Civil das Pessoas Jurídicas competentes, o instrumento de conversão deverá ser arquivado na Junta Comercial da sede.

Art. 1187. No caso de conversão de empresário individual, sociedade empresária ou cooperativa em sociedade simples ou associação, deverá ser arquivado, na Junta Comercial da sede, o instrumento de conversão, oportunidade em que serão consolidadas as informações do ato constitutivo do respectivo tipo societário, para inscrição no Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente e cumprimento das formalidades exigidas por ele exigidas.

Art. 1188. A dissolução voluntária da sociedade deverá ser averbada, com inclusão da expressão “em liquidação” ao nome da pessoa jurídica e menção aos dados do liquidante, a quem competirá promover, após a liquidação, a averbação da ata firmada pelos sócios que considerar encerrada a liquidação para fins de extinção da pessoa jurídica.

Art. 1189. A averbação de atas de assembleias gerais de pessoas jurídicas sem fins lucrativos depende da apresentação do edital de convocação assinado por quem o estatuto designar, da ata da assembleia assinada pelo presidente da assembleia ou pelo representante legal da pessoa jurídica, da cópia da lista de presença (se houver) e de requerimento assinado pelo representante legal da pessoa jurídica, quando este não tiver sido dispensado.

Art. 1190. Se a ata for apresentada em papel, deverá conter o reconhecimento de firma da assinatura do representante legal da pessoa jurídica na própria ata.

Art. 1191. Se a ata for apresentada em formato eletrônico, será necessário que a assinatura digital do representante legal da pessoa jurídica, na própria ata, tenha sido feita nas formas qualificada ou avançada, nos padrões exigidos em lei e atos normativos.

Art. 1192. A decisão judicial não transitada em julgado, enviada ao registrador por ofício ou mandado judiciais, poderá ser objeto de averbação apenas para fins de notícia, mas não implicará em alteração do registro, circunstância que deverá constar expressamente da respectiva averbação.

Parágrafo único. As ordens judiciais para averbação de atos não gratuitos serão prenotadas, comunicando-se ao Juízo que as emitiu o aviso da prenotação e de seu prazo de caducidade, caso o interessado não recolha os emolumentos e acréscimos devidos.

Art. 1193. Para a inscrição de filial situada em circunscrição distinta da sede deverá ser apresentada certidão do registro do ato constitutivo, contrato

social ou estatuto da pessoa jurídica, expedida, a requerimento e às custas do interessado, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas da circunscrição da sede, em que constem o contrato social e o estatuto vigentes, a identificação dos administradores na época da constituição da filial, e eventuais averbações promovidas até a expedição da certidão.

Art. 1194. Na hipótese de transferência de sede da pessoa jurídica para outra comarca, será feito novo registro, perante o registrador da nova comarca, que será o competente para as futuras averbações, com base em certidão de inteiro teor emitida, às custas do interessado, pelo registrador da comarca anterior, na qual deverá constar a averbação da alteração do ato constitutivo relativa à mudança do endereço.

Art. 1195. Caso a alteração de sede da pessoa jurídica ocorra devido a desmembramento de comarcas, a partir da data da instalação da nova serventia fica o ofício de registro de origem proibido de realizar averbações relativas às pessoas jurídicas que tenham passado a pertencer à nova circunscrição.

Parágrafo único. Os atos de registro serão transportados, via certidão de inteiro teor, para o ofício competente após requerimento do interessado, mediante o pagamento das taxas e emolumentos incidentes.

Art. 1196. Em que pese o artigo 41, da Lei nº 14.195, de 26/08/2021 (Lei de Melhoria do Ambiente de Negócios), publicada no DOU de 27/08/2021, estabeleça que “As empresas individuais de responsabilidade limitada existentes na data da entrada em vigor desta Lei serão transformadas em sociedades limitadas unipessoais independentemente de qualquer alteração em seu ato constitutivo”, tal conversão depende que o então titular das quotas sociais modifique o ato constitutivo da EIRELI a fim de que a mesma passe a ser uma sociedade limitada unipessoal, substituindo, inclusive, ao final do nome empresarial, a expressão EIRELI por LTDA.

Parágrafo único. A Empresa Individual de Responsabilidade Limitada deixou de existir, definitivamente, como espécie de pessoa jurídica de direito privado com a edição da Lei nº 14.382/2022 (Lei do SERP).

Art. 1197. As pessoas jurídicas de direito privado, sem prejuízo do previsto em legislação especial e em seus atos constitutivos, contratos sociais e estatutos, poderão realizar suas assembleias gerais por meio eletrônico, inclusive para os fins do disposto no art. 59 do Código Civil, respeitados os direitos previstos de participação e de manifestação.

Parágrafo único. Para o registro de atas de assembleias gerais realizadas em meio virtual deve constar destas a divulgação da respectiva convocação, com a mesma antecedência prevista no estatuto, indicando local (link de acesso com o respectivo endereço eletrônico para a videoconferência), data, hora e ordem do dia, com os temas que serão tratados e, de forma específica, aqueles que serão objeto de deliberação, devendo ainda as atas conterem as assinaturas do Presidente e Secretário da reunião, com lista de presença dos participantes, se houver.

Art. 1198. As publicações da imprensa relacionadas às pessoas jurídicas registradas, quando necessárias em decorrência de previsão legal ou contratual/estatutária, serão arquivadas, no RCPJ competente, por página inteira, no original ou cópia autenticada.

Art. 1199. O cancelamento de registro ou averbação será feito em virtude de sentença transitada em julgado ou de documento autêntico de extinção do título registrado.

Parágrafo único. Nos instrumentos de extinção de sociedade, constará do instrumento de distrato social a declaração da importância repartida entre os sócios e da inexistência de ativo e passivo, bem assim o motivo da dissolução e o responsável pela guarda dos livros e documentos pelo prazo legal.

Art. 1200. Em nenhuma situação será necessária a apresentação de certidões negativas de débitos fiscais ou tributárias, tanto para casos de averbação, como de cancelamento.

CAPÍTULO VI – CERTIDÕES

Art. 1201. As certidões emitidas pelo Registro Civil de Pessoas Jurídicas, seja em papel, seja em formato eletrônico, comprovam a existência legal das pessoas jurídicas e têm o mesmo valor probante dos títulos ou documentos originais registrados (Código Civil, arts. 45 e 217, e Lei nº 6.015/73, art. 161), podendo substituí-los para qualquer finalidade, incluindo a efetivação de quaisquer atos notariais ou registrais.

Parágrafo único. A certidão do contrato social, bem como de suas alterações, das sociedades simples registradas, fornecida pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas, será o documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou para o aumento do capital social, observada, quando necessária, a outorga uxória ou marital quando o bem transferido for imóvel, aplicando-se, assim, à sociedade de natureza simples, especialmente quando adota tipo empresário, o disposto no artigo 64, da Lei nº 8.934/1996.

Art. 1202. As certidões dos registros (lato senso) requeridas pelos interessados deverão ser expedidas, no prazo legal de 5 (cinco) dias úteis, sob as seguintes modalidades:

- I - Certidão de inteiro teor;
- II - Certidão em resumo; e
- III - Certidão em relatório, conforme quesito.

Art. 1203. As certidões de inteiro teor devem reproduzir integralmente o conteúdo do registro, podendo ser extraídas por meio eletrônico, por impressão ou por reprografia.

§ 1º As certidões extraídas deverão ser fornecidas, preferencialmente, eletronicamente, com uso de tecnologia que permita a sua impressão pelo usuário e a identificação segura de sua autenticidade, conforme critérios estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, dispensada a materialização das certidões pelo oficial de registro, que, no entanto, poderão ser expedidas a requerimento e às custas do interessado.

§ 2º O interessado poderá solicitar, a qualquer serventia, certidões eletrônicas relativas a atos registrados em outra serventia, por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

§ 3º A certidão impressa nos termos do § 1º e a certidão eletrônica lavrada nos termos do § 2º deste artigo terão validade e fé pública.

§ 4º No tocante à expedição de certidões, havendo ato posterior àquele cuja certidão foi solicitada, em quaisquer de suas modalidades, será ele obrigatoriamente mencionado, independentemente da especificação do pedido, sob pena de responsabilidade pessoal do registrador.

Art. 1204. As certidões em resumo ou breve relato indicarão, ao menos, a data do registro, o número do registro e os seguintes dados da pessoa jurídica: a) denominação atual; b) CNPJ; c) natureza jurídica; d) fins/objeto social; e) endereço da sede; f) prazo de duração, se houver; g) sócios, se houver; h) capital social, se houver; i) representante legal; j) números das averbações referentes a livros contábeis, se houver; k) números das demais averbações ao registro, se houver.

Art. 1205. As certidões em relatório conforme quesito conterão os dados da certidão em resumo, acrescidos do nome do requerente da certidão e da resposta ao quesito por ele apresentado por escrito.

Parágrafo único. O quesito deve estar relacionado ao conteúdo do registro objeto da certidão, não podendo abranger informações constantes em outros atos registrais.

Art. 1206. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

Art. 1207. O requerimento, emissão e entrega da certidão eletrônica será feita através do SERP, por suas plataformas, podendo o interessado solicitar que essa certidão seja materializada em papel, por registrador de títulos e documentos situado em outra localidade, mediante pagamento dos respectivos emolumentos referentes aos dois atos.

Art. 1208. O resultado da pesquisa por atos de registro indicará a serventia na qual foi lavrado o registro e pelo menos um elemento de individualização para afastar homonímia.

Art. 1209. No prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, a certidão digital deverá ser emitida e enviada, exclusivamente por meio do sistema de registro eletrônico, ao registrador incumbido de sua materialização em papel, constando declaração de que o signatário da certidão em papel se responsabiliza apenas pela perfeita transcrição do conteúdo integral da certidão digital.

CAPÍTULO VII – DAS MATRÍCULAS

Art. 1210. Os pedidos de matrícula serão feitos pelo registrador da comarca da sede da administração, mediante requerimento, físico (papel) ou eletrônico, em uma via, contendo as informações e instruídos com os documentos seguintes:

I - em caso de jornais e outros periódicos:

- a)** título do jornal ou periódico, sede da redação, administração e oficinas impressoras (no caso de publicações em papel) ou servidores (no caso de publicações em meio eletrônico), esclarecendo, quanto aos últimos, se são próprias ou de terceiros, com indicação dos respectivos proprietários;
- b)** nome, nacionalidade e respectivo comprovante, número do RG, número do CPF e domicílio do diretor ou redator-chefe;
- c)** nome, nacionalidade e respectivo comprovante, número do RG, número do CPF e domicílio do proprietário, se este for pessoa física;
- d)** nome, nacionalidade, número do CNPJ e exemplar do ato constitutivo da proprietária, se esta for pessoa jurídica, bem como nome, nacionalidade, número do RG, número do CPF e domicílio dos respectivos diretores, administradores e sócios/associados/membros;

II - em caso de oficinas impressoras:

- a)** nome, nacionalidade e respectivo comprovante, número do RG, número do CPF e domicílio do administrador e do proprietário, se este último for pessoa física;
- b)** sede da administração e endereço completo de funcionamento da oficina, com a respectiva denominação;
- c)** nome, nacionalidade, número do CNPJ e exemplar do ato constitutivo da proprietária, se esta for pessoa jurídica, bem como nome, nacionalidade, número do RG, número do CPF e domicílio dos respectivos diretores, administradores e sócios/associados/membros.;

III - em caso de empresas de radiodifusão:

- a)** designação da emissora, sede de sua administração e local das instalações do estúdio;

b) nome, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF, domicílio e prova da nacionalidade do diretor ou redator-chefe responsável pelos serviços de notícias, reportagens, comentários, debates e entrevistas;

IV - em caso de empresas noticiosas:

a) nome, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF, domicílio e prova da nacionalidade do administrador e do proprietário, se pessoa natural;

b) sede da administração;

c) se de propriedade de pessoa jurídica, exemplar do respectivo ato constitutivo, contrato social ou estatuto, bem como nome, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF, domicílio e prova da nacionalidade dos diretores, administradores e sócios/associados/membros da proprietária, além da indicação de sua inscrição no CNPJ.

Art. 1211. As alterações em qualquer dessas declarações ou documentos deverão ser averbadas na matrícula no prazo de 8 (oito) dias contados da sua realização, mediante requerimento específico.

Art. 1212. Verificando o oficial que os requerimentos de averbação se acham fora de prazo, ou que os pedidos de matrícula se referem a publicações já em circulação, representará ao Juiz Corregedor Permanente, para considerar sobre a eventual aplicação da multa, nos termos da Lei de Registros Públicos.

§ 1º A multa prevista no art. 124 da Lei de Registros Públicos será fixada de acordo com os valores de referência, estabelecidos pelo Governo Federal.

§ 2º Salvo disposição em contrário, a multa será recolhida pelo interessado à União, em guias próprias.

Art. 1213. Aplicam-se à matrícula, no que couber, os procedimentos para o registro constitutivo de pessoas jurídicas.

Art. 1214. O requerente apresentará sua petição em uma via, com firma reconhecida, se feita no meio papel, acompanhada dos documentos exigidos na lei; autuada a primeira via, juntamente com os documentos, o oficial rubricará e numerará as folhas, certificando os atos realizados.

Parágrafo único. O oficial lançará, na via apresentada da petição, após a sua digitalização, a certidão do registro, com o respectivo número de ordem e do livro B, entregando-a ao requerente.

CAPÍTULO VIII – DO REGISTRO E AUTENTICAÇÃO DOS LIVROS CONTÁBEIS DE PESSOAS JURÍDICAS

Art. 1215. Os Oficiais do Registro Civil das Pessoas Jurídicas farão o registro e autenticação dos livros contábeis, obrigatórios e facultativos, em papel ou

em formato eletrônico, das pessoas jurídicas cujos atos constitutivos nele estejam registrados, ou as fichas que os substituírem.

Art. 1216. A escrituração dos livros será feita em idioma e moeda corrente nacionais e em forma contábil, por ordem cronológica de dia, mês e ano, sem intervalos em branco, nem entrelinhas, borrões, rasuras, emendas ou transportes para as imagens.

Art. 1217. A escrituração ficará sob a responsabilidade de contabilista legalmente habilitado.

Parágrafo único. Não havendo contabilista legalmente habilitado na localidade, a parte interessada deverá declarar, sob as penas da lei, a inexistência de referido profissional, devendo o livro ser assinado pelo representante legal

Art. 1218. A autenticação de livros contábeis das sociedades poderá ser feita por meio do Sistema Público de Escrituração Digital - SPED de que trata o Decreto nº 6.022/2007, mediante a apresentação de escrituração contábil digital, a qual será comprovada pelo recibo de entrega emitido pelo referido Sistema.

§ 1º A autenticação prevista neste artigo dispensa a autenticação de que trata o artigo 39 da Lei nº 8.934/1994, nos termos do artigo 39-A da referida lei (artigo 1.150 do Código Civil, cc artigo 78-A e respectivos parágrafos do Decreto nº 1.800/1996).

§ 2º Em que pese o disposto no parágrafo anterior, os livros emitidos por ECD - Escrituração Contábil Digital, após transmitidos à Receita Federal através do Sistema Público de Escrituração Digital (SPED), facultando-se, sem prejuízo da competência da Receita Federal do Brasil, sejam eletronicamente autenticados nos serviços de RCPJ, com registro dos termos de abertura e encerramento, podendo os arquivos serem recebidos através da Central. A aposição de assinatura eletrônica do Oficial nos arquivos registrados e nos arquivos de retorno equivalerão à incumbência de rubrica em todas as folhas dos livros físicos.

Art. 1219. Quando os instrumentos de escrituração contábil forem conjuntos de fichas ou folhas soltas, formulários impressos ou livros escriturados por processamento eletrônico de dados poderão ser apresentados para registro ou autenticação encadernados, emblocados ou enfeixados.

Art. 1220. A autenticação de novo livro será feita mediante a exibição do livro anterior a ser encerrado.

Art. 1221. Faculta-se o uso de chancela para a rubrica dos livros, devendo constar do termo o nome do funcionário ao qual for atribuído esse encargo.

Art. 1222. Não há necessidade de requerimento escrito solicitando registro ou a autenticação de livros, bastando a indicação, pelo interessado, do ato registral pretendido.

Art. 1223. O registro de livros será feito por meio da digitalização integral de seu conteúdo, averbando-se ao registro de constituição da respectiva pessoa jurídica.

Art. 1224. A autenticação será efetuada por meio da digitalização do termo de abertura e, se o livro já tiver sido encerrado, do termo de encerramento, averbando-se ao registro de constituição da respectiva pessoa jurídica.

Art. 1225. No caso de livro eletrônico apresentado para registro, constarão do arquivo de registro do tipo PDF-A, que será entregue ao requerente e arquivado na serventia, a folha de certificação e as imagens das páginas do livro registrado, devidamente chanceladas eletronicamente, além do arquivo apresentado pelo requerente, como anexo, sem qualquer alteração, carimbo, chancela ou rubrica.

Art. 1226. No caso de livro eletrônico apresentado para autenticação, constará do arquivo de registro do tipo PDF-A, que será entregue ao requerente e arquivado na serventia, apenas a folha de certificação com a indicação do hash do livro autenticado, a imagem do respectivo termo de abertura e, se o livro já tiver sido encerrado, a imagem do termo de encerramento, devidamente chanceladas eletronicamente.

Art. 1227. No caso de livro em papel apresentado para registro, além do arquivo de registro do tipo PDF-A que ficará arquivado na serventia, será entregue ao requerente uma certificação do registro feita em folha avulsa, contendo a indicação do número total de folhas do livro registrado, nas quais deverão ser inseridas, por impressão, por carimbo ou por chancela mecânica, as rubricas do registrador ou de seu preposto e a identificação da serventia.

Art. 1228. No caso de livro em papel apresentado para autenticação, além do arquivo de registro do tipo PDF-A que ficará arquivado na serventia, será entregue ao requerente uma certificação da autenticação feita em folha avulsa, contendo a indicação do número total de folhas do livro registrado, nas quais deverão ser inseridas, por impressão, por carimbo ou por chancela mecânica, as rubricas do registrador ou de seu preposto e a identificação da serventia.

**CAPÍTULO IX – DA ADESÃO À CENTRAL NACIONAL DE
INDISPONIBILIDADE DE BENS E DOS DEVERES
CORRESPONDENTES (PROVIMENTO CNJ Nº 39/2014,
ALTERADO PELO PROVIMENTO CNJ Nº 142/2023)**

Art. 1229. Os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Jurídicas devem ser cadastrados na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB.

Art. 1230. A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB também tem por finalidade a recepção e a divulgação, aos usuários do sistema, das ordens de indisponibilidade que atinjam cotas sociais indistintas relativas a capitais sociais de sociedades simples, decretadas pelo Poder Judiciário e pelos demais órgãos da Administração Pública nos casos legalmente previstos, bem como a recepção das comunicações de levantamento das indisponibilidades nela cadastradas.

§ 1º A ordem de indisponibilidade que alcance cotas sociais, específicas e individualizadas, integrantes de capital social de sociedades simples, deve ser comunicada pela autoridade que a expediu diretamente aos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Jurídicas competentes para averbação, por via eletrônica.

§ 2º A comunicação de levantamento de indisponibilidade cadastrada será efetuada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB pela autoridade competente, sem prejuízo de comunicação, pela referida autoridade, diretamente ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas em que promovida averbação da indisponibilidade de cotas sociais específicas, a fim de que proceda ao seu cancelamento

Art. 1231. A consulta ao banco de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB será obrigatória, no Estado do Piauí, para os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Jurídicas sujeitos então ao poder correcional da Corregedoria do Foro Extrajudicial, no desempenho regular de suas atividades e para prática dos atos de ofício, nos termos da Lei e das normas específicas.

Art. 1232. Os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Jurídicas verificarão, obrigatoriamente, pelo menos na abertura e uma hora antes do encerramento do expediente, se há comunicação de indisponibilidade de bens para impressão ou importação (XML) para seu arquivo, visando ao respectivo procedimento registral.

Parágrafo único. Ficam dispensadas da verificação continuativa prevista no item anterior as serventias que adotarem solução de comunicação com a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB via Webservice configurada para consulta em menor tempo, desde que atendidas as normas técnicas e de segurança utilizadas para integração de sistemas.

Art. 1233. O acesso para inclusão de ordens de indisponibilidade, de comunicações de seus cancelamentos e de consultas circunstanciadas deve ser feito exclusivamente com utilização de Certificado Digital ICP-Brasil nos padrões exigidos em lei e atos normativos e depende de prévio cadastramento do respectivo órgão.

Art. 1234. Os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, antes da prática de qualquer ato registral que tenha por objeto cotas sociais de sociedades simples, devem promover prévia consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB.

Art. 1235. Os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Jurídicas devem manter, em relação a todas as indisponibilidades, registros em fichas, ou em base de dados informatizada off-line, ou mediante solução de comunicação com a CNIB via Webservice, que serão destinados ao controle de indisponibilidades e às consultas simultâneas com a pesquisa sobre a tramitação de títulos representativos de direitos contraditórios.

Art. 1236. Os Oficiais de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, antes da prática de qualquer ato registral que tenha por objeto cotas sociais de sociedades simples, devem promover prévia consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB.

§ 1º Constatada a existência de cotas sociais no nome cadastrado, a indisponibilidade será prenotada e averbada em livro próprio (Livro A), no assentamento mantido pelo Oficial de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

§ 2º Caso não figure do registro o número do CPF ou o do CNPJ, a averbação da indisponibilidade somente será realizada se não houver risco de se tratar de pessoa homônima.

§ 3º Em caso de aquisição de cotas de participação de capital social de sociedades simples por pessoa cujos bens foram atingidos por ordem de indisponibilidade, deverá o Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, logo após o lançamento do registro do título em livro próprio (Livro A), promover a averbação da indisponibilidade, independentemente de prévia consulta ao adquirente.

§ 4º Imediatamente depois do lançamento da averbação da indisponibilidade, o Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas fará o devido cadastramento, em campo próprio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, que contemplará espaço para essa informação.

Art. 1237. As indisponibilidades averbadas nos termos deste Provimento e as decorrentes do § 1.º, do art. 53, da Lei n.º 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de constrições, onerações e alienações judiciais de cotas sociais referentes a capitais sociais de sociedades simples.

Art. 1238. Aplicam-se subsidiariamente a este Capítulo as disposições do Provimento n.º 39, de 25 de julho de 2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, alterado pelo Provimento n.º 142, de 23 de março de 2023, da mesma Corregedoria Nacional de Justiça.

TÍTULO VI: DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

CAPÍTULO I – FINALIDADE, PRINCÍPIOS INFORMADORES, ATRIBUIÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1239. O registro de títulos e documentos, no âmbito de suas atribuições, é o serviço de organização técnica e administrativa que tem por finalidade assegurar a autenticidade, segurança, publicidade e eficácia dos atos e negócios jurídicos, constituindo ou declarando direitos e obrigações, para prova de sua existência e data, além da conservação perpétua de seu conteúdo.

Art. 1240. Considera-se documento, para fins de registro, toda manifestação expressa em papéis, mídias óticas, analógicas, arquivos eletrônicos ou digitais, conteúdos on-line, microfilmes, imagens digitalizadas ou elaborados sob qualquer forma tecnológica.

§ 1º Os documentos extraídos de páginas ou publicações on-line podem ser registrados para fins de conservação, autenticação de data e/ou com o objetivo de produzir provas, podendo o interessado requerer ao Registrador que efetue a extração do conteúdo diretamente da página eletrônica informada.

§ 2º Os documentos obtidos da Internet poderão ser assinados pelas partes interessadas, ou apresentados com declaração de veracidade e responsabilidade de conteúdo, devidamente assinados, que fará parte integrante e indissociável destes para fins de registro e certidão.

Art. 1241. São princípios informadores do registro de títulos e documentos, dentre outros gerais de Direito Público, territorialidade, valor probante de original, prioridade, conservatório, competência residual e eficácia predeterminada.

§ 1º O princípio da territorialidade está consagrado no art. 130 da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos), aplicando-se ao RTD a competência de sua atuação dentro dos limites territoriais para os quais o seu titular recebeu a delegação, tal como ocorre no registro imobiliário, sendo certo que, pela atual redação do referido art. 130, a competência territorial do RTD é fixada em razão do domicílio:

I - das partes, quando residirem na mesma circunscrição territorial;

II - de um dos devedores ou garantidores, quando as partes residirem em circunscrições territoriais diversas; ou,

III - de uma das partes, quando não houver devedor ou garantidor.

§ 2º Os atos de que trata o artigo 130 da Lei nº 6.015/73 produzirão efeitos, especialmente em relação a terceiros, a partir da data do registro.

§ 3º O princípio da territorialidade não se aplica aos registros facultativos de documentos ou de conjunto de documentos, previstos nos artigos 127, VII e 127-A, da Lei nº 6.015/1973, bem como às notificações extrajudiciais, especialmente quando feitas pelo Correio, com AR, que podem ser realizados na localidade que melhor aprouver às partes ou interessados.

§ 4º Pelo princípio do valor probante as certidões de registros de inteiro teor têm o mesmo valor probante que os documentos originariamente registrados, ou seja, a certidão de registro em RTD tem a mesma força (efeito jurídico) do documento original, sendo dotada de validade e fé pública, observado o disposto no artigo 161 da LRP.

§ 5º O princípio da prioridade garante o dever de efetivação do registro segundo a ordem de lançamento no protocolo, outorgando aos direitos constituídos em documentos registrados primeiramente a prevalência sobre aqueles constituídos em documentos registrados posteriormente, quando referentes ao mesmo bem ou a circunstância jurídica contraditória.

§ 6º Pelo princípio conservatório assegura-se que os registros realizados, não só os previstos nos artigos 127, VII e 127-A, da LRP, sejam arquivados perpetuamente pela serventia.

§ 7º Significa o princípio da competência residual, previsto no parágrafo único, do artigo 127 da LRP, que, não havendo atribuição expressa a outro Ofício de Registro, a competência para o registro de título ou documento será do Ofício de Registro de Títulos e Documentos.

§ 8º No Registro de Títulos e Documentos será feito o registro de quaisquer títulos e documentos, cuja competência para registro não esteja expressamente atribuída a outra serventia em razão da especialidade ou territorialidade, a fim de assegurar autenticidade, publicidade ou eficácia contra terceiros, além de sua conservação (princípio da competência residual do RTD).

§ 9º Embora seja amplo o universo de documentos e títulos registráveis em RTD, cada um deles possui uma eficácia já previamente determinada em lei (princípio da eficácia predeterminada), não sendo a mesma para todos. Assim, enquanto alguns títulos e documentos buscam no RTD verdadeiro efeito constitutivo da relação jurídica (ex.: registro de penhor comum), outros buscam apenas sua publicidade erga omnes (ex.: documentos estrangeiros para produção de efeitos no Brasil).

Art. 1242. Com base nos artigos 127 e 129 da LRP, são atribuições do RTD fazer o registro:

I - dos instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor;

- II** - do penhor comum sobre coisas móveis;
- III** - da caução de títulos de crédito pessoal e da dívida pública federal, estadual ou municipal, ou de Bolsa ao portador;
- IV** - do contrato de parceria agrícola ou pecuária;
- V** - do mandado judicial de renovação do contrato de arrendamento para sua vigência, quer entre as partes contratantes, quer em face de terceiros;
- VI** - facultativo, de quaisquer documentos, para sua mera guarda e conservação (arquivamento);
- VII** - de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício;
- VIII** - dos contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do artigo 167, I, nº 3 da LRP, que prevê o registro do contrato de locação perante o Registro de Imóveis quando nele constar cláusula de vigência em caso de alienação da coisa locada, sem esquecer da necessidade de averbação, perante o mesmo Registro de Imóveis, do contrato de locação no qual conste cláusula de preferência do locatário no caso de alienação do imóvel;
- IX** - das cartas de fiança, em geral, feitas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado;
- X** - dos contratos de locação de serviços não atribuídos a outras repartições;
- XI** - dos contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, e os contratos de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis;
- XII** - de todos os documentos de procedência estrangeira, acompanhados das respectivas traduções, para produzirem efeitos em repartições da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios ou em qualquer instância, juízo ou tribunal;
- XIII** - das quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis, bem como o penhor destes, qualquer que seja a forma que revistam;
- XIV** - dos atos administrativos expedidos para cumprimento de decisões judiciais, sem trânsito em julgado, pelas quais for determinada a entrega, pelas alfândegas e mesas de renda, de bens e mercadorias procedentes do exterior;
- XV** - dos instrumentos de sub-rogação e de dação em pagamento;
- XVI** - da cessão de direitos e de créditos, a reserva de domínio e a alienação fiduciária de bens móveis, exceto no caso de veículos automotores, quando o documento deve ser registrado, exclusivamente, no órgão de trânsito (DETRAN), conforme previsto nos arts. 129-A e 129-B, da Lei nº 9.503, 1997 (Código de Trânsito Brasileiro) cc o disposto no § 1º, do artigo 1.361 do Código Civil, bem assim na hipótese prevista no artigo 26 da Lei nº 12.810/2013, que trata da constituição de gravames e ônus, inclusive para fins de publicidade e eficácia perante terceiros, sobre ativos financeiros e valores mobiliários objeto de registro ou de depósito centralizado, que

se dará com o registro a ser realizado, exclusivamente, nas entidades registradoras ou nos depositários centrais em que os ativos financeiros e valores mobiliários estejam registrados ou depositados, independentemente da natureza do negócio jurídico a que digam respeito; e,

XVII - das restrições judiciais ou administrativas sobre bens móveis corpóreos e sobre direitos de crédito.

Art. 1243. No RTD serão também registrados títulos e documentos contemplados pelo Código Civil, bem como pela legislação esparsa, inclusive a de caráter normativo.

§ 1º Embora o registro de cédula de crédito bancário não seja obrigatório, será ele feito para constituir a garantia ofertada, seja na modalidade de penhor comum (artigo 1.432 do CC), de veículos (artigo 1.462 do CC) ou de direitos títulos de crédito (artigo 1.452 do CC), ou na modalidade de alienação fiduciária de bem móvel, exceto veículos automotores (§1º, do artigo 1.361 do CC, combinado com o artigo 1º, do DL 911/1969).

§ 2º O contrato de locação de bens móveis, para garantia da cláusula de vigência, deve ser registrado perante o RTD (artigo 576, §1º, do CC).

§ 3º Equipara-se ao empregador rural pessoa física o consórcio simplificado de produtores rurais, formado pela união de produtores rurais pessoas físicas, que outorgar a um deles poderes para contratar, gerir e demitir trabalhadores para prestação de serviços, exclusivamente, aos seus integrantes, mediante documento registrado em cartório de títulos e documentos (artigo 25-A, da Lei nº 8.212/1991).

§ 4º A emissão de duplicata sob a forma escritural far-se-á mediante lançamento em sistema eletrônico de escrituração a cargo da Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos, nos termos do § 2º do art. 3º da Lei nº 13.775, de 20 de dezembro de 2018, cabendo a referida escrituração ao oficial de registro do domicílio do emissor da duplicata (§ 2º, do artigo 3º, da Lei nº 13.775/2018).

§ 5º Cabe ao RTD o registro da ata da assembleia geral que aprovar a destituição do incorporador, conforme previsão dos §§ 2º e 3º, do artigo 43, da Lei nº 4.591/1964, incluídos pela Lei nº 14.382/2022.

§ 6º Para garantir contratos de mútuo de longo prazo, destinados a investimentos relacionados a contratos de concessão, em qualquer de suas modalidades, as concessionárias poderão ceder ao mutuante, em caráter fiduciário, parcela de seus créditos operacionais futuros, devendo o contrato de cessão de crédito ser registrado perante o RTD para ter eficácia em relação a terceiros (art. 28-A, I, da Lei nº 8.987/1995).

Art. 1244. Os instrumentos particulares declaratórios de união estável e da respectiva dissolução poderão ser registrados no Ofício de Registro de Títulos e Documentos do domicílio dos conviventes, para fazer prova das obrigações convencionais e para validade contra terceiros.

Parágrafo único. Não obstante, o artigo 94-A da LRP, incluído pela Lei nº 14.382/2022, estabelece que os registros das sentenças declaratórias de reconhecimento e dissolução, bem como dos termos declaratórios formalizados perante o oficial de registro civil e das escrituras públicas declaratórias e dos distratos que envolvam união estável, serão feitos no Livro E do Registro Civil de Pessoas Naturais em que os companheiros têm ou tiveram sua última residência.

Art. 1245. Em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos (inciso IV, do artigo 95, da Lei nº 4.504/1964 - Estatuto da Terra).

Art. 1246. Para ser registrado para fins de publicidade e eficácia em relação a terceiros, no caso de documentos escritos em duas línguas, sendo uma delas o português e outra língua estrangeira com caracteres comuns, é possível o seu registro sem a necessidade de tradução juramentada, no âmbito da qualificação registral, desde que o Registrador possa reconhecer a idêntica correspondência entre o português e a língua estrangeira. Se houver dúvida sobre qualquer expressão ou palavra, não poderá haver registro, sob risco de prática de ato de registro com vedação em lei.

§ 1º No caso de documentos escritos em duas línguas estrangeiras, será necessária a tradução para o português de apenas uma das línguas se, após ocorrida a tradução, for possível aferir o exato paralelismo em relação à outra língua estrangeira de caracteres comuns, tudo a ser aferido no âmbito da qualificação registral. Se tal exata correspondência não for possível, então será preciso a tradução de ambas as línguas estrangeiras, sendo que constará do registro a advertência de que, para efeito de eficácia, prevalecerá o conteúdo do texto traduzido para o português.

§ 2º Em todas as situações, não será necessária a tradução do conteúdo da apostila neles aposta, desde que em conformidade com a Convenção da Apostila de Haia, conforme Resolução 228/2016, Resolução 247/2018, Provimento 58/2016 e 62/2017, todos do Conselho Nacional de Justiça.

§ 3º Demais atos de autenticação lavrados em língua estrangeira, como reconhecimento de firmas, por exemplo, deverão ser traduzidos.

§ 4º Não estando acompanhado de tradução, o documento escrito em língua estrangeira poderá ser registrado exclusivamente para fins de conservação, desde que adotados os caracteres comuns.

§ 5º O documento redigido no idioma português pode ser registrado, independentemente do país de origem.

§ 6º A falta de consularização ou de apostilamento não obstará o registro quando o próprio interessado declarar que está ciente da ausência dessa formalidade.

§ 7º Admite-se o registro para fins de ampla publicidade e eficácia em relação a terceiros de tradução original feita por tradutor juramentado regularmente matriculado na Junta Comercial com base em cópia de documento estrangeiro, desde que essa circunstância esteja declarada expressamente na tradução e seja mencionada na certificação do registro.

§ 8º Quando o documento de procedência estrangeira for legalizado por autoridade consular brasileira, ou expedido por autoridade de outro país e encaminhado por via diplomática ao governo brasileiro, não se exigirá o reconhecimento da respectiva firma.

§ 9º O documento de procedência estrangeira autenticado por via consular não necessitará de registro em títulos e documento para produzir efeitos em juízo (Sumula nº 259 do STF).

Art. 1247. Cabe, ainda, ao RTD realizar o registro e a entrega de notificações extrajudiciais, inclusive aquelas que visem, no caso de mora relativa à alienação fiduciária de bens, imóveis ou móveis, a sua purgação ou, persistindo o inadimplimento da obrigação, a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, com a consequente averbação da mesma à margem do registro do contrato que constituiu o direito real de garantia, relativamente a bem móvel, exceto se a alienação fiduciária foi registrada apenas em outro órgão, a quem o oficial do RCPJ deverá, então, comunicar para a devida averbação (artigo 26, §§ 1º e 3º, da Lei nº 9.514/1997, na redação que lhes foi dada pela Lei 14.711/2023 e artigo 8º-B, §§ 2º e 6º, do DL 911/1969, incluídos pela Lei nº 14.711/2023), bem como fazer a autenticação de microfilmes e de fotogramas deles extraídos, e, também, efetuar outros registros previstos em legislação esparsa ou em normativas emanadas da Corregedoria do Foro Extrajudicial ou da Corregedoria Nacional de Justiça, conforme antes mencionado no artigo 1.243 deste Código.

Art. 1248. O oficial informará à Receita Federal, por meio da DOI – Documento de Operação Imobiliária, os registros que tenham por objeto a alienação de bem imóvel realizada por instrumento particular.

Parágrafo único. As cópias dos ofícios que encaminharem essas comunicações deverão ser arquivadas, juntamente com os respectivos comprovantes de entrega ou remessa.

Art. 1249. Se a qualificação do título ou documento restar negativa, deverá o registrador ou seu preposto formular exigência(s) a ser(em) cumprida(s) pelo apresentante, fazendo-o de forma clara, objetiva e fundamentada e sendo a(s) exigência(s) feita(s) de uma única vez, sob pena de assim não procedendo, ser aplicada ao registrador alguma das punições previstas no artigo 32 da LRP.

§ 1º Em face da(s) exigência(s) formulada(s), o apresentante poderá retirar o título para adequá-lo à(s) exigência(s) apresentada(s); poderá, também, alegar a impossibilidade de cumpri-la(s), ou, com ela(s) não se conformando, requerer ao registrador para que este suscite dúvida ao Juiz Corregedor Permanente.

§ 2º A dúvida é um procedimento administrativo que consiste na dissensão entre o apresentante do título ou documento e o registrador acerca de exigência(s) por este formula(s), com a(s) qual(is) aquele não concorda. Tal procedimento está previsto no artigo 198 e seguintes da LRP, regras próprias do Registro de Imóveis, mas que se aplicam ao Registro de Títulos e Documentos por força da regra do artigo 296 da mesma lei.

CAPÍTULO II – REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA EM RELAÇÃO A TERCEIROS

Art. 1250. O registro de documentos para fins de publicidade ampla e eficácia em relação a terceiros será feito individualmente, documento por documento, não se admitindo o registro conjunto de mais de um documento ou de arquivos eletrônicos contendo mais de um documento, ressalvada a hipótese de anexos inerentes ao documento principal.

Parágrafo único. É vedado o registro, para fins de publicidade e eficácia em relação a terceiros, de cópias obtidas por qualquer meio de reprodução, ainda que autenticadas, salvo se constarem como simples anexos de documento original submetido a registro.

Art. 1251. Para surtir efeitos em relação a terceiros, deverão ser registrados no Registro de Títulos e Documentos, dentre outros documentos constantes em legislação esparsa, todos aqueles contidos no rol dos artigos 127, com exceção do disposto em seu inciso VII, e 129, ambos da LRP.

Parágrafo único. A inscrição em dívida ativa da Fazenda Pública não se sujeita ao registro de que trata este artigo para efeito de presunção de fraude.

Art. 1252. Compete, privativamente, aos oficiais de registro de títulos e documentos do domicílio das partes mencionadas no título (pessoa física ou jurídica), conforme previsto no artigo 130 da LRP, o registro obrigatório, para eficácia contra terceiros, de documentos originais cujo suporte seja papel, microfilme e mídias óticas, analógicas, eletrônicas ou digitais, bem como de documentos elaborados sob qualquer outra forma tecnológica. Portanto, em relação ao registro obrigatório visando gerar ampla publicidade e produção de efeitos jurídicos em relação a terceiros, aplica-se o princípio da territorialidade.

Art. 1253. No caso de arquivo eletrônico apresentado para registro para fins de publicidade e eficácia em relação a terceiros, constarão do arquivo de registro do tipo PDF-A, que será entregue ao requerente e arquivado na

serventia, a folha de certificação e as imagens das páginas do documento registrado, devidamente chanceladas eletronicamente, além do arquivo apresentado pelo requerente, como anexo, sem qualquer alteração, carimbo, chancela ou rubrica.

Art. 1254. No caso de documento em papel apresentado para registro para fins de publicidade e eficácia em relação a terceiros, além do arquivo de registro do tipo PDF-A que ficará arquivado na serventia, será entregue ao requerente uma certificação do registro feita em folha avulsa, contendo a indicação do número total de páginas do documento registrado, nas quais deverão ser inseridas, por impressão, por carimbo ou por chancela mecânica, a rubrica do registrador ou de seu preposto e a identificação da serventia.

Parágrafo único. Ao apresentar documento em papel para registro para fins de publicidade e eficácia em relação a terceiros, o requerente poderá optar pela substituição da certificação em papel por certificação em formato eletrônico, caso em que o documento em papel deverá ser devolvido sem nenhuma alteração, acompanhado do arquivo de registro do tipo PDF-A.

Art. 1255. Em se tratando de documentos que tenham por objeto bens imóveis, deverá constar do registro para fins de publicidade e eficácia em relação a terceiros a declaração expressa de que a finalidade do registro no RTD abrange unicamente os efeitos obrigacionais do negócio, não substituindo o registro obrigatório no Registro de Imóveis que é essencial para a aquisição do domínio ou outro direito real.

Parágrafo único. Com observância dessa cautela, é admitido o registro de contratos particulares de promessa de compra e venda de propriedade imobiliária que impliquem loteamento ou parcelamento irregular do solo urbano ou fracionamento incabível de área rural.

Art. 1256. As ocorrências que alterem documentos registrados, no que se refere às suas cláusulas em geral, obrigações e pessoas que neles figurem, serão averbadas no registro originário.

Art. 1257. A preservação em microfilme para backup, onde houver, seguirá a ordem cronológica dos registros e averbações.

Art. 1258. Para efeito do cálculo de emolumentos de registro de contratos sem valor expresso que tenham por objeto a negociação de mercadorias, o valor do contrato será obtido através da multiplicação das quantias contratadas pelo valor unitário fixado pela Bolsa e publicado em jornal do dia da apresentação, ou, na falta, do constante de declaração passada por cooperativa do ramo do negócio, a ser apresentada pelo interessado.

Parágrafo único. Do registro deverá constar menção expressa ao valor unitário na data da apresentação, sem ônus para o apresentante.

CAPÍTULO III – REGISTRO EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE CONSERVAÇÃO

Art. 1259. É vedado o registro conjunto de títulos e documentos, salvo quando estes sejam simples anexos do documento principal, assim como na hipótese de registro exclusivamente para fins de mera conservação.

Art. 1260. O registro facultativo, exclusivamente para fins de mera conservação, tanto de documentos em papel como de documentos eletrônicos, terá apenas a finalidade de arquivamento, bem como de autenticação da data, da existência e do conteúdo do documento ou do conjunto de documentos, não gerando publicidade nem eficácia em face de terceiros, circunstância que deve ser previamente esclarecida ao interessado, sendo vedada qualquer indicação que possa ensejar dúvida sobre a natureza do registro ou confusão com a eficácia decorrente do registro para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros, inerentes a outras espécies de atos registrais, não servindo como instrumento de cobrança de dívidas, mesmo que de forma velada, nem para protesto, notificação extrajudicial, medida judicial ou negatificação nos serviços de proteção de crédito congêneres.

§ 1º O acesso ao conteúdo do registro facultativo é restrito ao requerente, vedada sua utilização para qualquer outra finalidade, ressalvadas:

- I** - a requisição de autoridade tributária, em caso de autorização sem justificativa aceita; e,
- II** - determinação judicial.

§ 2º Se o documento registrado de forma facultativa possuir interesse fiscal, administrativo ou judicial, o apresentante poderá autorizar, a qualquer momento, a sua disponibilização para os órgãos públicos pertinentes, que poderão acessá-los por meio do Sistema Eletrônico de Registros Públicos - SERP, sem ônus, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça, dispensada a guarda pelo apresentante.

§ 3º Na folha da certificação, além da data da prenotação, número da prenotação, data do registro, número do registro, o qual será único, quando se tratar de conjunto de documentos, nome do apresentante e do número total de páginas do documento registrado, constará obrigatoriamente a seguinte declaração: “Certifico que o registro exclusivamente para fins de conservação, nos termos do art. 127, VII, da Lei dos Registros Públicos, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento original, não gerando publicidade nem efeitos em relação a terceiros.”

§ 4º A fim de preservar a integralidade do documento, fica dispensada a chancela e a rubrica de cada uma das páginas do conjunto de documentos, bastando que seja feita a certificação do registro em folha de registro avulsa adicionada ao conjunto de documentos ou em etiqueta de registro aposta no conjunto de documentos, contendo a indicação do número total de páginas registradas e a declaração acima referida.

§ 5º O registro para fins de conservação pode abranger qualquer papel suscetível de microfilmagem ou qualquer tipo de arquivo eletrônico que possa ser inserido em arquivo do tipo PDF-A.

Art. 1261. No caso de arquivo eletrônico apresentado para registro exclusivamente para fins de conservação, constarão do arquivo de registro do tipo PDF-A, que será entregue ao requerente e arquivado na serventia, a folha de certificação e, como anexo, o arquivo apresentado pelo requerente, sem qualquer alteração, carimbo, chancela ou rubrica.

Art. 1262. No caso de documento em papel apresentado para registro exclusivamente para fins de conservação, além do arquivo de registro do tipo PDF-A que ficará arquivado na serventia, será entregue ao requerente uma certificação do registro feita em folha avulsa, contendo a indicação do número total de páginas do documento registrado, nas quais fica vedada a inserção pela serventia de qualquer alteração, carimbo, chancela ou rubrica.

Parágrafo único. Ao apresentar documento em papel para registro exclusivamente para fins de conservação, o requerente poderá optar pela substituição da certificação em papel por certificação em formato eletrônico, caso em que o documento em papel deverá ser devolvido sem nenhuma alteração.

Art. 1263. Caso seja apresentado para registro, exclusivamente para fins de conservação, algum documento em cópia ou que contenha páginas em cópias, essa circunstância deverá ser expressamente esclarecida na folha de certificação, facultando-se a aposição de carimbo, chancela ou impressão com a palavra “CÓPIA” nas respectivas páginas.

Art. 1264. O registro exclusivamente para fins de mera conservação deverá ser feito em livro específico (Livro F), com lançamento do ato em índice também específico (Livro G), em que constarão apenas a data e número do registro, os dados de identificação do apresentante e, caso indicados, o título ou a descrição resumida do documento ou do conjunto de documentos.

Art. 1265. Não poderão ser registrados exclusivamente para fins de conservação, contratos em plena vigência e documentos legalmente sujeitos a registros que exijam publicidade (Lei nº 6.015/1973, art. 127, I a VI, e parágrafo único, e art. 129), salvo mediante requerimento expreso contendo a declaração de ciência do apresentante quanto ao fato de que o registro não gerará publicidade nem eficácia perante terceiros.

Art. 1266. A cópia de documento estrangeiro, ainda que autenticada, só poderá ser registrada exclusivamente para fins de conservação, devendo constar do registro a observação de que o registro foi efetivado com base em cópia.

Art. 1267. Por nenhuma forma será feito o registro do contrato constitutivo, desconstitutivo ou qualquer alteração contratual, quando a sociedade não

estiver regularmente inscrita perante o órgão de registro público competente (Junta Comercial, RCPJ ou OAB), sendo tal registro realizado, apenas, para fins de guarda e conservação.

CAPÍTULO IV – DOS LIVROS DE REGISTRO E SUA ESCRITURAÇÃO

Art. 1268. Os registros serão escriturados, publicizados e conservados em meio eletrônico, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça, em especial quanto aos:

- I** - padrões tecnológicos da escrituração, indexação, publicidade, segurança, redundância e conservação; e,
- II** - prazos de implantação do sistema de registros públicos.

Art. 1269. Além dos livros obrigatórios e comuns a todas as serventias, haverá, no Registro de Títulos e Documentos, os seguintes livros:

- a)** “A”: Protocolo de todos os títulos, documentos e papéis apresentados diariamente para registro ou averbação
- b)** “B”: para Registro Integral de títulos e documentos, visando assegurar sua autenticidade, publicidade ampla e eficácia em relação a terceiros, ainda que registrados, por extratos, em outros livros;
- c)** “C”: para registro de resumos ou extratos de títulos e documentos, para fins de publicidade e eficácia em relação a terceiros;
- d)** “D”: Indicador Pessoal;
- e)** “E”, indicador Real, onde será feita a matrícula de todos os bens móveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias, inclusive direitos e ônus incidentes sobre eles;
- f)** “F”: para Registro Integral de títulos e documentos exclusivamente para fins de conservação; e,
- g)** “G”: indicador Pessoal de registro exclusivamente para fins de conservação.

Parágrafo único. É dispensado o livro “C” para os Serviços que se utilizarem do sistema de microfilmagem.

Art. 1270. Os Livros deverão ser escriturados e mantidos em meio eletrônico e armazenados em sistema de gerenciamento de banco de dados adotado pela serventia.

Art. 1271. Visando garantir a segurança dos dados, a escrituração eletrônica de todos os livros deverá observar as regras de segurança da informação previstas pelo Conselho Nacional de Justiça, além de leis e atos normativos da Corregedoria do Foro Extrajudicial.

Art. 1272. A escrituração eletrônica de todos os livros também deverá ser objeto de replicação e backup, com armazenamento em ambiente eletrônico seguro situado fora do prédio onde esteja situada a serventia, podendo o registrador adotar providências complementares de segurança das informações, incluindo a microfilmagem.

Art. 1273. Todos os livros de registro deverão conter, na parte superior de cada uma de suas páginas, o título, a letra com o número e o ano em que começar.

Art. 1274. O Livro “A”: Protocolo deverá conter campos para a indicação de: I - número de ordem; II - dia e mês; III - natureza do título ou documento; IV - espécie de lançamento (registro ou averbação); V - tipo de registro (Livro “B”, “C” ou “F”) VI - nome do apresentante; e, VII - anotações e averbações.

§ 1º A numeração de ordem será contínua e sequencial.

§ 2º Serão lançados no protocolo, englobadamente, sem prejuízo da numeração individual de cada um, os diversos documentos de idêntica natureza apresentados simultaneamente pelo mesmo interessado para registro de igual espécie.

§ 3º Em seguida ao registro, far-se-á, no protocolo, remissão ao número e à data do registro.

§ 4º Será lavrado, no fim do expediente diário, termo eletrônico de encerramento, datado e subscrito pelo Oficial ou seu substituto, contendo o número de títulos apresentados e a indicação daqueles cujo registro não tenha sido efetivado no mesmo dia, com declaração dos motivos do adiamento.

Art. 1275. Os registros e averbações deverão ser lançados nos livros respectivos, seguidamente, em obediência à ordem de prioridade dos apontamentos, salvo se obstados os lançamentos por ordem da autoridade judiciária competente, ou por dúvida superveniente; neste caso, seguir-se-ão os registros ou averbações dos títulos, documentos ou papéis protocolizados imediatamente após, sem prejuízo da data autenticada pelo competente apontamento.

Art. 1276. O registro e a averbação serão imediatos, ressalvando se as hipóteses de acúmulo de serviço, obedecido, no entanto, prazo razoável, sem prejuízo da ordem de prenotação.

Parágrafo único. Em qualquer caso, fornecer-se-á ao apresentante, após a protocolização e o lançamento das declarações prescritas no corpo do título, comprovante contendo declaração da data da apresentação, do número de ordem no protocolo e indicação de em que o título deverá ser entregue, devidamente legalizado.

Art. 1277. Dos títulos e documentos levados a registro, o oficial fornecerá, independente de solicitação, recibos dos valores cobrados contendo, além

dos requisitos gerais exigidos neste Código, a data de apresentação e o número do protocolo.

Art. 1278. A retirada ou devolução do título ou documento somente ocorrerá mediante a apresentação do comprovante, salvo motivo justificado pelo próprio interessado.

Art. 1279. O Livro “B”, quando escriturado em papel, terá lançados, antes de cada registro, o número de ordem, a data do protocolo, a natureza do título, nomes das partes, com respectivas inscrições no CPF ou CNPJ, se do documento constar, e conterá colunas para as declarações de número de ordem, dia e mês, transcrição e, finalmente, anotações e averbações. Sem prejuízo dessas informações obrigatórias, outros elementos do documento poderão ser informados para fins de cadastro e busca.

Art. 1280. Os Livros “B” e “F”, quando escriturados em formato eletrônico servirão para registro integral de títulos ou documentos e será composto por arquivos no formato “PDF-A”, assinado eletronicamente pelo registrador ou por seu escrevente, contendo as imagens digitalizadas do documento em papel apresentado pelo interessado ou a anexação do arquivo eletrônico original apresentado pelo interessado, bem como a certificação do registro, que deverá indicar o número de ordem no protocolo, a data do protocolo, o número de ordem do registro e a data do registro.

Art. 1281. A escrituração do Livro “B” é contínua, vedando a lei que, no registro ainda em folhas soltas, seja reservada uma folha para cada registro.

Art. 1282. Enquanto não implementado, em definitivo, o SERP, caso não seja adotada escrituração em formato eletrônico, poderá ser implantado, como livro auxiliar do livro “B” e em caráter facultativo, pasta classificadora de cópias reprográficas ou digitais, autenticadas, dos títulos, documentos ou papéis levados a registro integral.

§ 1º As pastas deverão ser numeradas, em correspondência com o livro «B» atinente, devendo ainda, quando em folhas soltas, ser encadernadas assim que encerradas.

§ 2º A adoção desse sistema não implica em dispensa de qualquer anotação necessária, prevista para o protocolo ou para o livro «B».

§ 3º Poderão ser inutilizadas, após prévia reprodução por processo de microfilmagem ou mídia digital, as cópias dos documentos arquivados em livro auxiliar do livro “B”.

Art. 1283. O Livro “C” conterá colunas para declaração de número de ordem, dia e mês, espécie e resumo do título e, finalmente, anotações e averbações, ficando dispensada sua escrituração quando forem adotados os Livros “B” e “F” em formato eletrônico.

Art. 1284. O Livro “D” deverá ser escriturado e mantido exclusivamente em sistema informatizado eletrônico e conterá a indicação do nome de todas as

pessoas que, ativa ou passivamente, individual ou coletivamente, figurarem nos registros efetuados nos Livros “B” ou “C” e deverá conter, além dos nomes das pessoas, os respectivos CPF ou CNPJ, se do documento constar, com referências aos números de todos os respectivos registros.

Art. 1285. O Livro “E” será formado com os elementos identificadores dos bens móveis, objeto dos contratos de garantia, sendo recomendável a utilização de sistema informatizado eletrônico. Nele será feita a matrícula do bem móvel, tal como se dá, no Registro de Imóveis, em relação ao bem imóvel, aplicando-se, daí também, no RTD, o princípio da concentração na matrícula.

Art. 1286. O Livro “G” será escriturado e mantido exclusivamente em sistema informatizado eletrônico e conterá apenas a data e número do registro, os dados de identificação do apresentante e, caso ele tenha indicado, o título ou descrição resumida do documento ou conjunto de documentos objeto de registro no Livro “F”.

Art. 1287. Se a mesma pessoa já estiver mencionada no indicador pessoal, somente será feita, na coluna de anotações, uma referência ao número de ordem, página e número do livro em que estiver lançado o novo registro ou averbação.

Art. 1288. Será lançado distintamente, no indicador pessoal, o nome de cada pessoa, com referências recíprocas na coluna de anotações, quando do mesmo registro, ou averbação, figurar mais de uma, ativa ou passivamente.

Art. 1289. Ao oficial é facultado efetuar o registro, além da digitalização, também por meio de microfilmagem, desde que, por lançamentos remissivos, com menção ao protocolo, ao nome dos contratantes, à data e à natureza dos documentos apresentados, sejam os microfilmes havidos como partes integrantes dos livros de registro, nos seus termos de abertura e encerramento.

§ 1º Nesse caso, os documentos serão lançados pela ordem de apresentação no Livro «A» e, a seguir, microfilmados, resultando cada fotograma como uma folha solta do livro correspondente ao registro.

§ 2º Das averbações procedidas serão feitas remissões na coluna apropriada do Livro «A», facultando-se também que as remissões sejam feitas apenas nos Livros «D», em nome de todos os interessados, e no Livro «E», em razão das modificações dos bens ofertados como garantia.

Art. 1290. Para que o serviço possa utilizar-se, nos registros, de sistema de microfilmagem, deverá estar autorizado pelo órgão competente do Ministério da Justiça.

Parágrafo único. Quando o oficial, para tais serviços, contratar empresas especializadas, estas deverão estar igualmente autorizadas pelo Ministério da Justiça.

Art. 1291. O registro integral dos documentos, seja ele feito no Livro “B”, como no Livro “F”, consistirá na sua transladação, com a mesma ortografia e

pontuação, com referências às entrelinhas ou quaisquer acréscimos, alterações, defeitos ou vícios que tiver o original apresentado e, bem assim, com menção precisa aos seus característicos exteriores e às formalidades legais.

Parágrafo único. A transcrição dos documentos mercantis, quando levados a registro, poderá ser feita na mesma disposição gráfica em que estiverem escritos, se o interessado assim o desejar.

Art. 1292. Feita a transladação do Livro “B”, não deverá ser deixado, em seguida, nenhum espaço em branco, procedendo-se ao encerramento na última linha; a seguir será lançada a assinatura do oficial, seu substituto legal ou escrevente designado e autorizado.

Parágrafo único. As folhas do título, documento ou papel, que tiver sido registrado, e as respectivas certidões, serão rubricadas, fisicamente ou por meio digital ou eletrônico, pelo oficial ou seus substitutos, antes da sua entrega ao apresentante.

Art. 1293. Quando o documento a ser registrado no Livro “B” for impresso e idêntico a outro já anteriormente registrado na íntegra, poderá o registro limitar-se à consignação dos nomes das partes contratantes, das características do objeto e dos demais dados constantes de claros preenchidos no documento, procedendo-se quanto ao mais, a simples remissão àquele outro já registrado.

Art. 1294. O registro facultativo, para fins de mera conservação, do contrato social de sociedade simples, no Livro “F”, será feito mediante a comprovação da regularidade de sua constituição perante o órgão de registro público competente (Junta Comercial, RCPJ ou OAB).

Art. 1295. O registro resumido, no Livro “C”, consistirá na declaração da natureza do título, documento ou papel, valor, prazo, lugar em que tenha sido feito, nome e condição jurídica das partes, nomes das testemunhas (quando houver), nome do apresentante, data da assinatura e do reconhecimento de firma (se houver, indicando-se o tabelião responsável), os números de ordem e as datas do protocolo e da averbação, a importância e a qualidade do imposto pago.

Parágrafo único. O registro resumido será encerrado, datado e assinado pela mesma forma prevista para o registro integral.

Art. 1296. O registro ou a averbação de título, documento ou papel, em que tenham interesse as fundações, serão efetuados mediante certificação do Ministério Público, exceto no caso de fundação previdenciária, cuja fiscalização se dá pelo órgão mencionado no artigo 72, da Lei Complementar nº 109/2001.

Art. 1297. Salvo exigência legal expressa, em relação a documento específico, são desnecessários o reconhecimento de firma e a assinatura de testemunhas instrumentárias no âmbito do Registro de Título e Documentos.

§ 1º A rigor, exige-se reconhecimento de firmas, apenas, para registro, no RTD, de documentos envolvendo quitação e exoneração em face de cumprimento de obrigação.

§ 2º Em face da revogação do artigo 158 da LRP, fica dispensado o reconhecimento de firma para registro, no RTD, de procuração lavrada por instrumento particular.

CAPÍTULO V – ORDEM DOS SERVIÇOS

Art. 1298. Apresentado o título, documento ou papel, sob qualquer forma, para registro ou averbação, serão anotados, no protocolo, a data da apresentação, sob o número de ordem que se seguir imediatamente, a natureza do instrumento, a espécie de lançamento a fazer e o nome do apresentante.

§ 1º Serão reproduzidas, no título, documento ou papel, as declarações relativas ao número de ordem, à data e à espécie de lançamento a fazer.

§ 2º As anotações previstas no item anterior, poderão ser feitas nos seguintes moldes: «Protocolado em ../../.. sob nº, para registro (ou averbação). Data e assinatura».

§ 3º As anotações poderão ser manuscritas, datilografadas, por carimbo ou chancela mecânica, ou, ainda, digitadas ou inseridas por processo eletrônico, magnético ou digital.

Art. 1299. Em seguida, far-se-á o registro no livro próprio, após o qual será feita a respectiva declaração no título, documento ou papel, constando sempre o número de ordem e a data do procedimento no livro competente.

Parágrafo único. Essa declaração será feita de forma semelhante à prevista para as anotações subsequentes à protocolização e será assinada por um dos prepostos incumbidos de firmar o registro integral ou resumido, na forma dos itens anteriores.

Art. 1300. Os títulos, documentos ou papéis escritos em língua estrangeira poderão ser registrados no original, no Livro “F”, quando adotados caracteres comuns.

Parágrafo único. Todavia, para registro no Livro “C”, deverão ser apresentados sempre traduzidos regularmente.

Art. 1301. Depois de concluídos os lançamentos nos livros respectivos, será feita, no protocolo, referência ao número de ordem sob o qual tiver sido feito o registro ou a averbação.

Art. 1302. O apontamento do título, documento ou papel, no protocolo, será feito, seguida e imediatamente, um após o outro.

§ 1º Quando a mesma pessoa apresentar simultaneamente diversos documentos de idêntica natureza, para registro da mesma espécie, serão eles

lançados no protocolo englobadamente, sem prejuízo da numeração individual de cada documento.

§ 2º Será lavrado, no fim do expediente diário, termo de encerramento, datado e subscrito pelo oficial ou seus substitutos.

Art. 1303. Nos termos de encerramento diário do protocolo, deverão ser mencionados pelos respectivos números, os títulos apresentados cujos registros ficarem adiados, com declaração dos motivos do adiamento.

Parágrafo único. Nenhuma nova apresentação será admitida, após encerrado o expediente regulamentar de atendimento ao público, mesmo que se prolongue o funcionamento da serventia para ultimação de serviços.

Art. 1304. Os registros e averbações deverão ser lançados nos livros respectivos, seguidamente, em obediência à ordem de prioridade dos apontamentos, salvo se obstados os lançamentos por ordem da autoridade judiciária competente, ou por dúvida superveniente.

Parágrafo único. Nesses últimos casos, seguir-se-ão os registros ou averbações dos títulos, documentos ou papéis protocolizados imediatamente após, sem prejuízo da data autenticada do apontamento do que tiver sido obstado.

Art. 1305. Os documentos cujas páginas forem maiores que o tamanho padrão “A4” poderão ser desmembrados para fins de registro, adotando-se como padrão o tamanho “A4” para cada página.

Parágrafo único. Não será necessário o desmembramento de páginas com tamanho maior que “A4”, desde que respeitado o limite máximo do tamanho “ofício”, se for possível a sua redução proporcional para o tamanho “A4” sem comprometimento de sua legibilidade, ou tendo a serventia meios de realizar registro em tamanhos maiores.

Art. 1306. Todo registro ou averbação deverá ser datado e assinado pelo Oficial ou escrevente, empregando-se certificado digital no caso de escrituração eletrônica.

Art. 1307. Os registros deverão ter sempre um número diferente, segundo a ordem de apresentação dos títulos, ainda que se refiram à mesma pessoa.

Art. 1308. O registro e a averbação deverão ser imediatos, ou, quando não o possam ser, por acúmulo de serviço, deverão ser feitos no prazo estritamente necessário e sem prejuízo da ordem de prenotação.

§ 1º Em qualquer caso, deverá ser fornecido ao apresentante, após a protocolização, recibo contendo declaração da data da apresentação, do número de ordem no protocolo e indicação do dia em que o título deverá ser entregue, devidamente legalizado.

§ 2º Esse recibo será restituído pelo apresentante contra a devolução do título.

Art. 1309. O registro de documento em papel será formalizado por meio da digitalização das respectivas imagens, com resolução mínima de 200 DPI, que deverão ser inseridas em arquivo de registro no formato “.PDF-A”, contendo a certificação do registro, com indicação do número de ordem no protocolo, da data do protocolo, do número de ordem do registro e da data do registro, bem como a assinatura digital do registrador ou de seu escrevente.

Art. 1310. O registro de documento eletrônico será formalizado por meio da anexação do arquivo eletrônico original apresentado pelo interessado a arquivo de registro no formato “.PDF-A”, no qual constará a certificação do registro, com indicação do número de ordem no protocolo, da data do protocolo, do número de ordem do registro e da data do registro, bem como a assinatura digital do registrador ou de seu escrevente.

Parágrafo único. O arquivo de registro para fins de publicidade e eficácia em relação a terceiros conterà, além da anexação do arquivo eletrônico original apresentado pelo interessado, também a reprodução das imagens do documento registrado, a fim de facilitar a leitura de seu conteúdo.

Art. 1311. A par da geração do arquivo de registro eletrônico, o registrador poderá proceder à microfilmagem eletrônica ou analógica do documento registrado, para fins de backup, em que pese, inclusive, tenha sido revogado o artigo 141 da LRP.

Art. 1312. Deverá ser recusado registro a título, documento ou papel que não se revista das formalidades legais exigíveis, devendo a respectiva nota devolutiva indicar o vício extrínseco obstativo do registro.

§ 1º Quando houver suspeita de falsificação, o oficial poderá sobrestar o registro, depois de protocolizado o título, documento ou papel, até que notifique o apresentante dessa circunstância.

§ 2º Havendo insistência do apresentante, o registro poderá ser feito mediante requerimento expresso e com nota da ocorrência. Poderá, ainda, o oficial submeter a dúvida ao juiz competente, ou notificar o signatário para assistir ao registro, mencionando também as alegações por ele aduzidas.

§ 3º Quando evidente a falsificação, o documento será encaminhado, após protocolizado, ao Juiz Corregedor Permanente, para as providências cabíveis.

Art. 1313. Quando o título, já registrado por extrato, for levado a registro integral, ou quando for exigido simultaneamente, pelo apresentante, o duplo registro, tal circunstância será mencionada no lançamento posterior.

Parágrafo único. Igualmente, nas anotações do protocolo, serão feitas referências recíprocas para verificação das diversas espécies de lançamento do mesmo título.

Art. 1314. Todas as folhas do título, documento ou papel que tiver sido registrado e das certidões fornecidas terão identificado o Serviço e serão

rubricadas, facultada chancela mecânica, antes de sua entrega aos apresentantes.

Art. 1315. O Oficial comunicará à Secretaria da Receita Federal os registros que envolvam alienações de imóveis celebradas por instrumento particular, observando, no que couber, as disposições pertinentes aos Tabeliães de Notas sobre o preenchimento da Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), e, em especial as instruções normativas da Receita Federal do Brasil.

Parágrafo único. As cópias dos ofícios que encaminharem essas comunicações deverão ser arquivadas juntamente com os respectivos comprovantes de entrega ou remessa.

CAPÍTULO VI – DAS NOTIFICAÇÕES EM GERAL

Art. 1316. O oficial quando o apresentante o requerer, deverá notificar do registro, ou da averbação, os demais interessados que figurem no título, documento ou papel apresentado, e quaisquer terceiros que lhe sejam indicados.

Parágrafo único. Por esse procedimento, poderão ser feitos, também, avisos, denúncias e notificações, quando não for exigida intervenção judicial

Art. 1317. As diligências para notificação somente podem iniciar após o registro do documento.

Art. 1318. As notificações por meio eletrônico serão efetivadas por meio da Central de RTDPJ, devendo assegurar a identificação do destinatário, mediante utilização de certificado digital, como pressuposto para a certificação de sua cientificação quanto ao teor dos documentos, sendo vedada a efetivação de notificações apenas com base no envio de correios eletrônicos (e-mails), ainda que acompanhados do comprovante de recebimento ou leitura da mensagem, exceto na hipótese de alienação fiduciária de bem móvel, quando o fiduciante estiver inadimplente com suas obrigações, visando a notificação, nesta situação, que seja purgada a mora, sob pena de ser consolidada a propriedade em favor do fiduciário (artigo 8-B, §§ 2º e 6º, do DL 911/1969, incluídos pela Lei nº 14.711/2023).

Art. 1319. O registrador deverá convocar o notificando, por correio eletrônico ou qualquer outro meio idôneo, para acessar a Central de RTD e efetuar seu login por meio do uso de certificado digital, a fim de receber o arquivo eletrônico com o teor do documento registrado, que será disponibilizado em ambiente seguro mantido pela referida central.

Parágrafo único. O destinatário, ou seu mandatário acompanhado de procuração, poderá comparecer à serventia, munido de documento original de identidade, para ser notificado pessoalmente, caso em que será

disponibilizado a ele o recebimento do arquivo eletrônico ou da impressão em papel de seu conteúdo.

Art. 1320. A notificação extrajudicial não está submetida ao disposto no art. 130 da Lei n° 6.015/1973, ou seja, a ela não se aplica o princípio da territorialidade, notadamente quando feita pelo oficial de registro, via Correio, com Aviso de Recebimento.

Art. 1321. Quando apresentada no meio físico (papel), uma via do documento será devolvida ao requerente, após a conclusão da notificação, com a respectiva certificação do registro e da averbação do resultado da notificação, sendo a segunda via, que deverá também constar do registro, utilizada para entrega ao destinatário.

Parágrafo único. Se o apresentante apresentar uma só via, o Oficial poderá, a pedido do usuário, emitir certidão do registro efetuado, a fim de que seja possível a entrega da carta-notificação ao seu destinatário.

Art. 1322. As certidões de notificação ou da entrega de registros deverão ser lavradas nas colunas de anotações, no livro competente, à margem dos respectivos registros.

Art. 1323. As notificações previstas no art. 160 da Lei de Registros Públicos serão efetuadas apenas com os documentos e anexos registrados, qualquer que seja o meio de sua apresentação, não se admitindo a anexação de objetos corpóreos ou outro tipo de documento que não possa ser impresso.

Art. 1324. Nenhuma certidão das notificações será fornecida antes do perfazimento do registro. Considera-se perfeito o registro do documento que dá origem a uma notificação independentemente da averbação do cumprimento da diligência, ou da impossibilidade de sua realização.

§ 1º Estando pendente a averbação do resultado da notificação, o Oficial não fornecerá ao destinatário ou a terceiros informações que possam frustrar a efetivação do ato.

§ 2º As certidões de documentos registrados, que forem expedidas a pedido de terceiros, estando ainda pendente a notificação, não conterão informações que permitam vincular tais registros às notificações pendentes.

§ 3º Nas Serventias que utilizem sistema de microfilmagem, as certidões de notificação ou de entrega de registros terão referência no livro «D», para localização.

§ 4º A solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, instruída com os documentos necessários à notificação, será enviada preferencialmente por meio eletrônico, através da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados, por suas plataformas.

Art. 1325. A Serventia deve organizar sistema de controle, que permita, com segurança, comprovar a entrega das notificações.

Art. 1326. O Oficial de Registro poderá, independentemente de autorização do Juiz Corregedor, designar escreventes para a efetivação das notificações.

Parágrafo único. Tão logo designados, os dados qualificativos desses escreventes deverão ser comunicados ao Juiz Corregedor Permanente.

SEÇÃO I – NOTIFICAÇÃO PESSOAL

Art. 1327. Ao procurador do notificando, desde que tenha poderes para receber notificações, poderá ser entregue uma via do documento registrado, caso em que será certificado o cumprimento da notificação.

Art. 1328. A primeira diligência não excederá o prazo 10 (dez) dias contados da data da apresentação do documento para registro. Decorridos 30 (trinta) dias, será averbado o resultado, positivo ou negativo, da notificação.

§ 1º Na hipótese de não localização do destinatário no endereço indicado pelo requerente, a certificação de resultado negativo da notificação depende da realização de, no mínimo, 3 (três) diligências, em dias e horários alternados.

§ 2º Faculta-se ao interessado requerer ao registrador a renovação da fase de diligências por mais 30 (trinta) dias para novas tentativas de localização do destinatário, no mesmo ou em outro endereço, cabendo ao registrador averbar o resultado da primeira fase de diligências, a prorrogação e, ao fim do novo período, o resultado final da nova fase de diligências.

Art. 1329. O oficial poderá convocar o notificando por escrito, através de carta em envelope fechado, mencionando expressamente sua finalidade, para que venha à sua presença e tome ciência de notificação, aviso ou comunicação a seu encargo, sem prejuízo dos prazos fixados para cumprimento do ato.

SEÇÃO II – NOTIFICAÇÃO POR VIA POSTAL

Art. 1330. O interessado poderá requerer ao Oficial da livre escolha do apresentante que a notificação seja feita por via postal, mediante o envio de carta registrada com aviso de recebimento (A.R.), pelos Correios, para o endereço indicado pelo requerente, entendendo-se perfeito e acabado o ato quando da devolução do aviso de recebimento (A.R.).

§ 1º Recebido dos Correios o aviso de recebimento (A.R.), o Oficial averbará, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, o resultado da notificação.

§ 2º A notificação extrajudicial realizada e entregue no endereço do devedor, por via postal e com aviso de recebimento, é válida quando realizada por Cartório de Títulos e Documentos de outra Comarca, mesmo que não seja aquele do domicílio do devedor, segundo posição pacificada do STJ, motivo pelo qual não se aplica, neste caso, o princípio da territorialidade.

SEÇÃO III – NOTIFICAÇÃO POR EDITAL

Art. 1331. A notificação por edital será efetuada, a requerimento do interessado, por meio da afixação do conteúdo integral do documento registrado em local próprio da serventia e da sua publicação em jornal de grande circulação ou veículo de comunicação eletrônica, de acordo com sua livre escolha, pelo prazo de 30 (trinta) dias.

SEÇÃO IV – NOTIFICAÇÃO POR HORA CERTA

Art. 1332. No caso de alienação fiduciária de bem imóvel, quando o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, estiver inadimplente com suas obrigações, o fiduciário o(s) notificará, via oficial de Registro de Imóveis, que poderá delegar tal atribuição ao registrador do Registro de Títulos e Documentos, visando a purgação da mora, sob pena de, em não sendo paga a dívida, ser consolidada a propriedade do bem em favor do fiduciário-credor.

Art. 1333. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil (§3º-A, do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997).

SEÇÃO V – NOTIFICAÇÃO POR E-MAIL

Art. 1334. Na hipótese de alienação fiduciária de bem móvel, quando o fiduciante-devedor estiver inadimplente com suas obrigações, poderá o fiduciário-credor notificar aquele para providencie a purgação da mora, sob pena de ser consolidada a propriedade em seu favor. Neste caso, a notificação será feita, preferencialmente, via e-mail do fiduciário (artigo 8-B, §§ 2º e 6º, do DL 911/1969, incluídos pela Lei nº 14.711/2023).

CAPÍTULO VII – AVERBAÇÕES E CANCELAMENTO

Art. 1335. As ocorrências que alterem documentos registrados, no que se refere às suas cláusulas em geral, obrigações e pessoas que neles figurem, serão averbadas no registro originário.

§ 1º A decisão judicial não transitada em julgado, enviada ao registrador por ofício ou mandado judiciais, poderá ser objeto de averbação apenas para fins de notícia, mas não implicará em alteração do registro, circunstância que deverá constar expressamente da respectiva averbação.

§ 2º Apresentado documento hábil, o oficial certificará, na coluna das averbações do livro respectivo, o cancelamento e sua razão, mencionando o documento que o autorizou, datando e assinando a certidão e de tudo fazendo referência nas anotações do protocolo.

§ 3º Sendo insuficiente o espaço da coluna das averbações para se proceder ao cancelamento, será feito novo registro, com referências recíprocas, na coluna própria.

Art. 1336. O cancelamento constitui a subtração dos efeitos jurídicos do registro, sendo feito sob a forma de averbação e será realizado em virtude de sentença transitada em julgado ou de documento autêntico de quitação ou de extinção do título registrado, com firma reconhecida.

Art. 1337. Para o cancelamento de registro de penhor, deverá ser exigida a quitação do credor com firma reconhecida, se o respectivo documento exibido for particular.

Art. 1338. Os requerimentos de cancelamento deverão ser arquivados juntamente com os documentos que os instruírem.

Art. 1339. Efetuada a averbação ou cancelamento por meio da transcrição integral do documento hábil, será feita a respectiva anotação no protocolo e nos indicadores.

CAPÍTULO VIII – CERTIDÕES

Art. 1340. As certidões poderão ser emitidas em papel ou em formato eletrônico, conforme opção expressa do requerente, devendo conter selo digital em formato QR-Code e outros elementos que permitam a visualização de seu conteúdo por meio Central de Compartilhamento de Serviços Eletrônicos, por suas plataformas, bem como a consulta da sua autenticidade através dos canais disponibilizados pelo Tribunal de Justiça do Estado do Piauí.

§ 1º O requerimento de emissão e entrega da certidão eletrônica será feita através da Central, por suas plataformas, podendo o interessado solicitar que essa certidão seja materializada em papel, por Registrador de Títulos e Documentos situado em outra localidade, mediante pagamento dos respectivos emolumentos referentes aos dois atos.

§ 2º No prazo máximo de 5 (cinco) dias, a certidão digital deverá ser emitida e enviada, exclusivamente por meio da Central de RTD, ao Registrador incumbido da efetivação de ato registral, devendo o emitente da certidão informar ao requerente o número de acompanhamento da tramitação de seu pedido na Central de RTD.

§ 3º A certidão em formato eletrônico deverá conter assinatura digital do registrador ou de seu substituto, devendo ser emitida em arquivo “.PDF-A”, que poderá ter arquivos eletrônicos anexados de outros tipos, desde que

constantes do registro eletrônico e compatíveis com os Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (e-PING).

§ 4º O interessado poderá requerer certidão digital de qualquer registro com a finalidade específica de envio, por meio da Central de RTD, para outra serventia para a efetivação de ato registral.

Art. 1341. Ao receber a certidão digital, o registrador competente para o ato registral deverá protocolar imediatamente o pedido e proceder à qualificação registral do documento apresentado, informando ao interessado o valor dos respectivos emolumentos, após o que efetuará o registro ou formulará exigências por meio de nota devolutiva, comunicando o requerente pela Central de RTD.

Art. 1342. Feito o registro, a respectiva certificação será entregue em conformidade com a opção do interessado, podendo ser feita em meio eletrônico, através da Central de RTD, por via postal ou por meio da intervenção de outro registrador de títulos e documentos indicado pelo interessado para materializar em papel a certidão relativa ao ato registral.

Art. 1343. As certidões de inteiro teor devem reproduzir integralmente o conteúdo do registro, podendo ser extraídas por meio eletrônico, por impressão ou por reprografia.

Art. 1344. As certidões em resumo indicarão, ao menos, a data do registro, o número do registro, o nome das partes do documento e uma descrição mínima do seu conteúdo

Art. 1345. As certidões em relatório conforme quesito conterão os dados da certidão em resumo, acrescidos do nome do requerente da certidão e da resposta ao quesito por ele apresentado por escrito.

Parágrafo único. O quesito deve estar relacionado ao conteúdo do registro objeto da certidão, não podendo abranger informações constantes em outros atos registrais.

CAPÍTULO IX – DA AUTENTICAÇÃO DE MICROFILMES

Art. 1346. A autenticação de microfilmes e fotogramas deles extraídos, para sua autenticidade, prova de data e validade perante terceiros, na forma da lei, é atribuição privativa dos serviços de Registro de Títulos e Documentos.

Art. 1347. Para a autenticação de microfilmes ou de microfichas deverão ser exigidos:

- a) requerimento contendo a qualificação completa do apresentante e a indicação do número do rolo do microfilme;

- b)** filme original de câmara e rolo cópia, ou filmes simultâneos em prata; quando se tratar de cópia, esta poderá ser diazótica ou produzida por outro processo que assegure durabilidade e permanência de imagens;
- c)** termos de abertura e encerramento, observadas as disposições legais pertinentes, devidamente assinados pelos responsáveis pela microfilmagem e pelos documentos;
- d)** termos de correção ou emenda, quando as houver, também subscritos pelos responsáveis;
- e)** certificado de garantia de serviços de microfilmagem, quando executados por empresas especializadas.

Art. 1348. O Oficial deverá verificar se:

- a)** o original do filme e sua cópia são iguais;
- b)** o filme está legível e íntegro;
- c)** os termos possuem elementos de localização do conteúdo do filme;
- d)** o responsável pela microfilmagem possui autorização do Ministério da Justiça.

Art. 1349. Presentes todos os requisitos, será expedida certidão de validade do microfilme, segundo modelo fixado em lei.

Parágrafo único. Cumpridos esses requisitos, será feita a autenticação do microfilme ou microficha, devendo o Oficial chancelar a microficha, ou o início e o final do rolo de filme original, com sua marca indelével, fazendo inserir o número do respectivo registro integral.

Art. 1350. Por ocasião do registro de documentos no Registro de Títulos e Documentos, o interessado poderá requerer que se utilize um filme exclusivamente para o registro sequencial dos documentos por ele apresentados naquele momento, caso em que responderá pelos emolumentos respectivos e pelas despesas de aquisição e revelação do filme utilizado com exclusividade para seus documentos.

§ 1º O filme gerado no ato do registro ficará arquivado na serventia.

§ 2º O apresentante poderá requerer, a qualquer tempo, ao Oficial de Registro que tiver efetuado previamente esse registro, a autenticação de cópia integral desse microfilme ou de fotogramas específicos nele contidos.

§ 3º As cópias poderão ser materializadas em microfilme, microficha, papel ou em meio eletrônico.

§ 4º Quando o próprio interessado fornecer a cópia em papel, serão cobrados apenas os emolumentos da autenticação.

§ 5º Para a autenticação de cópia em papel, será sempre indispensável o confronto da cópia com o filme, original ou duplicado, mediante projeção da imagem do filme em aparelho apropriado.

§ 6º Para a autenticação de cópia em papel, a imagem no papel deverá ser legível a olho nu.

Art. 1351. Cuidando-se de cópia em papel ou em meio eletrônico, cada folha deverá ser certificada pelo registrador, mediante aposição de carimbo ou impressão por outro meio, segundo o modelo abaixo: “Autentico a presente cópia, que confere com o fotograma extraído do microfilme objeto do registro nº _____ deste Oficial de Registro. Data, assinatura e identificação do registrador”.

§ 1º No caso de cópia em microfilme ou microficha, deverá ser inserido no filme-cópia termos de abertura e encerramento em que constarão a certificação de que se trata de cópia fiel da integralidade do filme original arquivado na serventia ou de fotogramas específicos contidos naquele microfilme.

§ 2º É vedada a autenticação com base em microfilmes, microfichas ou fotogramas gerados sem a intervenção do Oficial de Registro, a quem compete qualificar os documentos originais apresentados e conferir autenticidade a todo o processo de microfilmagem.

CAPÍTULO X – DA APRESENTAÇÃO DE EXTRATOS ELETRÔNICOS RELATIVOS A BENS MÓVEIS

Art. 1352. A Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça poderá definir, em relação aos atos e negócios jurídicos relativos a bens móveis, os tipos de documentos que serão, prioritariamente, recepcionados por extrato eletrônico.

§ 1º São legitimados a apresentar extratos eletrônicos relativos a bens móveis:

I - os tabeliães de notas;

II - as pessoas físicas ou jurídicas, nos negócios em que forem parte, que tenham contratado na qualidade de credor com garantia real, de cessionário de crédito e de arrendador mercantil;

III - as pessoas autorizadas pelo Conselho Nacional de Justiça, em relação a outras espécies de bens móveis ou negócios jurídicos não previstas neste artigo.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica ao registro e à constituição de ônus e de gravames previstos em legislação específica, inclusive:

I - na Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 (Código de Trânsito Brasileiro); e

II - no art. 26 da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013 (art. 8º, Da Lei nº 14.382/2022, com inclusões decorrentes da Lei nº 14.711/2023).

CAPÍTULO XI – DO SISTEMA ELETRÔNICO DOS REGISTROS PÚBLICOS (SERP) E DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS (SRTDPJ) - ARTIGOS 246 A 256 DO PROVIMENTO CNJ Nº 149/2023

Art. 1353. O disposto neste Capítulo aplica-se, integralmente, ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas, tratado no Título V deste Código de Normas.

Art. 1354. O SERP – Sistema Eletrônico dos Registros Públicos, previsto na Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022, será integrado tecnologicamente e de forma obrigatória pelos oficiais de registros públicos de que trata a Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, responsáveis interinos ou interventores, incluídos, aí, os de Registro de Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas, que disponibilizarão, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça, as informações necessárias para a sua adequada implantação e funcionamento.

Parágrafo único. O SERP coexistirá com as Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas estaduais, anteriormente previstas no Provimento CNJ nº 48/2016, revogado pelo Provimento CNJ nº 149/2023, que delas trata em seus artigos 246 a 256, e reger-se-á pelos princípios que disciplinam a administração pública em geral e os serviços notariais e registrais, em especial, os princípios da legalidade, integridade, impessoalidade, moralidade, razoabilidade, finalidade, motivação, interesse público, eficiência, segurança, adequação, regularidade, continuidade, atualidade, generalidade, publicidade, autenticidade e cortesia na prestação dos serviços.

Art. 1355. O SERP tem o objetivo de viabilizar:

- I** - o registro público eletrônico dos atos e negócios jurídicos;
- II** - a interconexão das serventias dos registros públicos;
- III** - a interoperabilidade das bases de dados entre as serventias dos registros públicos e entre as serventias dos registros públicos e o SERP;
- IV** - o atendimento remoto aos usuários de todas as serventias dos registros públicos, por meio da internet;
- V** - a recepção e o envio de documentos e títulos, a expedição de certidões e a prestação de informações, em formato eletrônico, inclusive de forma centralizada, para distribuição posterior às serventias dos registros públicos competentes;
- VI** - a visualização eletrônica dos atos transcritos, registrados ou averbados nas serventias dos registros públicos;

VII - o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre as serventias dos registros públicos e:

a) os entes públicos, inclusive por meio do Sistema Integrado de Recuperação de Ativos (SIRA), de que trata o Capítulo V da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021; e

b) os usuários em geral, inclusive as instituições financeiras e as demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e os tabeliães;

VIII - o armazenamento de documentos eletrônicos para dar suporte aos atos registrais;

IX - a divulgação de índices e de indicadores estatísticos apurados a partir de dados fornecidos pelos oficiais dos registros públicos, observado o disposto no inciso VII do caput do art. 7º da Lei nº 14.382/2022;

X - a consulta:

a) às indisponibilidades de bens decretadas pelo Poder Judiciário ou por entes públicos;

b) às restrições e aos gravames de origem legal, convencional ou processual incidentes sobre bens móveis e imóveis registrados ou averbados nos registros públicos; e,

c) aos atos em que a pessoa pesquisada conste como:

1. devedora de título protestado e não pago;

2. garantidora real;

3. cedente convencional de crédito; ou,

4. titular de direito sobre bem objeto de constrição processual ou administrativa; e,

XI - outros serviços, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

Art. 1356. Para promover a implantação, a manutenção e o funcionamento do Sistema Eletrônico de Registros Públicos – SERP, foi constituído o Operador Nacional do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (ONSERP), sob a forma de pessoa jurídica de direito privado, na modalidade de entidade civil sem fins lucrativos (associação), de forma a viabilizar os objetivos constantes no art. 3º da Lei n. 14.382, de 2022.

§ 1º Integrarão o ONSERP: o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), o Operador Nacional do Registro Civil das Pessoas Naturais (ON-RCPN) e o Operador Nacional do Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas (ON-RTDPJ), devendo as unidades do serviço de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas do Estado do Piauí também integrar o SERP, ficando vinculadas ao ON-RTDPJ, já também criado, sob a mesma forma de pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, pelos registradores de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas do País, por meio de sua entidade

representativa de caráter nacional – o Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil (IRTDPJBrasil).

§ 2º Os recursos financeiros para desenvolvimento, implantação, sustentação e evolução do Sistema Eletrônico de Registros Públicos - SERP advirão do Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (FIC-ONSERP), criado pelo art. 5º da Lei 14.382, de 2022.

§ 3º O FIC-ONSERP será subvencionado indiretamente pelos oficiais dos registros públicos, responsáveis interinos ou interventores, dos Estados e do Distrito Federal, mediante repasses de percentual das rendas do FIC/RCPN, FIC/RTDPJ e FIC/SREI, em montante a ser definido em processo administrativo

Art. 1357. O ONSERP observará:

I - o cumprimento das leis, regulamentos, normas externas e internas, convênios e contratos, notadamente as normas editadas pela Corregedoria Nacional de Justiça, conforme se extrai dos dispositivos da Lei n. 14.382, de 2022;

II - as normas que regem o segredo de justiça, os sigilos profissional, bancário e fiscal, a autonomia do registrador e sua independência no exercício de suas atribuições, nos termos da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994;

III - as normas gerais e específicas aplicáveis à proteção de dados pessoais, conforme dispõe a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei n. 13.709/2018) e o Provimento CNJ n. 134 de 2022.

Art. 1358. A regulamentação do SERP, dos Operadores Nacionais e dos Fundos anteriormente mencionados se deu, no âmbito do Conselho Nacional de Justiça, pelo Provimento CNJ nº 139/2023, revogado pelo Provimento CNJ nº 149/2023.

Art. 1359. O Sistema de Registro Eletrônico de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas (SRTDPJ), por sua vez, deverá ser implantado e integrado por todos os oficiais de registro de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas de cada Estado e do Distrito Federal, e compreende:

I - o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre os oficiais de registro de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas, o Poder Judiciário, a Administração Pública e o público em geral;

II - a recepção e o envio de títulos em formato eletrônico;

III - a expedição de certidões e a prestação de informações em formato eletrônico;

IV - a formação, nos cartórios competentes, de repositórios registrares eletrônicos para o acolhimento de dados e o armazenamento de documentos eletrônicos; e,

V - a recepção de títulos em formato físico (papel) para fins de inserção no próprio sistema, objetivando enviá-los para o registro em cartório de outra comarca.

Art. 1360. O intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre os escritórios de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, o Poder Judiciário, a Administração Pública e o público em geral estarão a cargo de Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados que se criarão em cada um dos Estados e no Distrito Federal.

§ 1º As Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados serão criadas pelos escritórios de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas competentes, mediante ato normativo da Corregedoria do Foro Extrajudicial.

§ 2º Haverá uma única Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados em cada um dos Estados e no Distrito Federal.

§ 3º Onde não seja possível ou conveniente a criação e manutenção de serviços próprios, o tráfego eletrônico far-se-á mediante Central de Serviço Eletrônico Compartilhado que já esteja a funcionar em outro Estado ou no Distrito Federal.

§ 4º As Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados conterão indicadores somente para os escritórios de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas que as integrem.

§ 5º As Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados coordenar-se-ão entre si para que se universalize o acesso ao tráfego eletrônico e se prestem os mesmos serviços em todo o País.

§ 6º Em todas as operações das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados serão obrigatoriamente respeitados os direitos à privacidade, à proteção dos dados pessoais e ao sigilo das comunicações privadas e, se houver, dos registros.

§ 7º As Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados deverão observar os padrões e requisitos de documentos, de conexão e de funcionamento, da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP) e da arquitetura dos Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (e-Ping).

Art. 1361. Todas as solicitações feitas por meio das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados serão enviadas ao escritório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas competente, que será o único responsável pelo processamento e atendimento.

Parágrafo único. Os escritórios de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas deverão manter, em segurança e sob seu exclusivo controle, indefinida e permanentemente, os livros, classificadores, documentos e dados eletrônicos e responderão por sua guarda e conservação.

Art. 1362. Respeitada disposição legal ou infralegal diversa admitindo outras formas de assinaturas eletrônicas, os documentos eletrônicos apresentados aos escritórios de registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas

Jurídicas, ou por eles expedidos, serão assinados com uso de certificado digital, segundo a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP), e observarão a arquitetura dos Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (e-Ping).

Art. 1363. Os livros do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas jurídicas serão escriturados e mantidos segundo a Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, podendo, para este fim, ser adotados os sistemas de computação, microfilmagem, disco óptico e outros meios de reprodução, nos termos do art. 41 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994, e conforme as normas que venham a ser editadas pela Corregedoria do Foro Extrajudicial, sem prejuízo da escrituração eletrônica em repositórios registrais eletrônicos.

Art. 1364. Os repositórios registrais eletrônicos receberão os dados relativos a todos os atos de registro e aos títulos e documentos que lhes serviram de base.

Parágrafo único. Para a criação, atualização, manutenção e guarda permanente dos repositórios registrais eletrônicos deverão ser observados:

- I** - a especificação técnica do modelo de sistema digital para implantação de sistemas de registro de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas eletrônico, segundo Recomendações da Corregedoria Nacional da Justiça;
- II** - as Recomendações para Digitalização de Documentos Arquivísticos Permanentes de 2010, baixadas pelo Conselho Nacional de Arquivos - CONARQ; e
- III** - os atos normativos que vierem a ser baixados pela Corregedoria do Foro Extrajudicial.

Art. 1365. Aos ofícios de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas é vedado:

- I** - recepcionar ou expedir documentos eletrônicos por e-mail ou serviços postais ou de entrega;
- II** - postar ou baixar (download) documentos eletrônicos e informações em sites que não sejam os das respectivas centrais de serviços eletrônicos compartilhados; e
- III** - prestar os serviços eletrônicos referidos neste capítulo, diretamente ou por terceiros, em concorrência com as Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, ou fora delas.

Art. 1366. Os títulos e documentos eletrônicos, devidamente assinados com o uso de certificado digital, segundo a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP), e observada a arquitetura dos Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (e-Ping), podem ser recepcionados diretamente no Cartório, caso o usuário assim requeira e compareça na serventia com a devida mídia eletrônica.

Parágrafo único. Nos casos em que o oficial recepcionar quaisquer títulos e documentos diretamente no Cartório, ele deverá, no mesmo dia da prática do ato registral, enviar esses títulos e documentos para a Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados para armazenamento dos indicadores, sob pena de infração administrativa.

Art. 1367. Os serviços eletrônicos compartilhados passarão a ser prestados dentro do prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias (art. 255, do Provimento CNJ nº 149, de 30 de agosto de 2023).

Art. 1368. Sempre que solicitado, documentos físicos (papel) poderão ser recepcionados por serventia de registro de títulos e documentos para envio a comarca diversa, o que se dará em meio magnético e mediante utilização de assinatura eletrônica.

§ 1º Para o fim referido no *caput*, os oficiais de RTDPJ recepcionarão o título em meio físico, farão seu lançamento no livro de protocolo e, em seguida, providenciarão a digitalização e inserção no sistema criado pelo presente provimento, o que se dará mediante envio de arquivo assinado digitalmente que contenha certidão relativa a todo o procedimento e imagem eletrônica do documento.

§ 2º Ao apresentar seu documento e declarar a finalidade de remessa para registro em outra serventia, o interessado preencherá requerimento em que indicará, além de seus dados pessoais e endereço eletrônico (e-mail), a comarca competente para o registro.

§ 3º Após o procedimento previsto nos parágrafos anteriores, a cada envio realizado, a serventia devolverá ao interessado o documento físico apresentado e lhe entregará recibo com os valores cobrados e a indicação do sítio eletrônico em que deverá acompanhar a tramitação do pedido, no qual também poderá visualizar o arquivo com a certidão enviada.

§ 4º O Cartório destinatário, por meio do sistema de que trata este Capítulo, informará aos usuários eventuais exigências, valores devidos de emolumentos e taxas e, por fim, lhe facultará o download do título registrado em meio eletrônico.

Art. 1369. Todos os registros de atribuição do Registro de Títulos e Documentos serão feitos independentemente de distribuição.

TÍTULO VII: DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I – DO INSTITUTO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Art. 1370. Ao Oficial do Registro de Imóveis cumpre prestar os serviços a seu cargo de modo eficiente e adequado, observando rigorosamente os deveres próprios da delegação pública em que estão investidos, a fim de garantir a autenticidade, publicidade, segurança, disponibilidade e eficácia dos atos jurídicos constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis e atividades correlatas.

Art. 1371. Os Oficiais de Registro de Imóveis adotarão boas práticas de governança corporativa do setor público administrativo e aquelas disseminadas pelas entidades de representação institucional.

Art. 1372. Para atender ao princípio da eficiência na prestação do serviço público delegado, deverá o Oficial do Registro de Imóveis encontrar soluções para dar celeridade e rapidez ao trâmite da documentação a seu cargo, liberando-a, sempre que possível, em prazos inferiores aos máximos assinalados por lei ou por normas.

Art. 1373. Os oficiais de Registro de Imóveis gozam de independência jurídica no exercício de suas funções e exercem essa prerrogativa quando interpretam disposição legal ou normativa. A responsabilização pelos danos causados a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, independe da responsabilização administrativa. Somente será considerada falta disciplinar, a ser punida na forma lei, a conduta dolosa, ou praticada com culpa nas modalidades de imprudência, negligência ou imperícia.

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

Art. 1374. Quando a tramitação do título depender de informações disponíveis na própria unidade de serviço ou em serviços de informações de órgãos oficiais publicadas na Internet, deverá o oficial e seus prepostos obtê-las e certificar a fonte que acessou, evitando-se a devolução do título para cumprimento de exigências. Havendo incidência de taxas ou emolumentos, o pagamento deverá ser feito pelo apresentante, desde que a busca das informações onerosas tenha sido previamente autorizada.

Art. 1375. Nos requerimentos de registro ou averbação será dispensado o reconhecimento de firma quando for ele assinado perante o registrador ou preposto autorizado.

§ 1º Nesse caso, o oficial ou preposto autorizado deverá certificar o ocorrido, anexando ao título apresentado a cópia do documento de identificação do interessado.

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

Art. 1376. Desde que requerido expressamente pelo interessado, poderá o oficial cindir o título para que haja a prática do ato especificadamente solicitado.

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

Art. 1377. Nos atos que envolvam projetos elaborados por profissionais regularmente inscritos nas respectivas entidades de classe referentes à espécie, é obrigatória a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT).

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

Art. 1378. É dever do oficial certificar cópia reprográfica dos documentos arquivados na serventia.

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

Art. 1379. O título apresentado para mero exame e cálculo dos respectivos emolumentos dependerá de requerimento escrito do interessado, no qual deverá estar consignada sua ciência de que a recepção do título não gera os efeitos da prenotação.

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

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

Art. 1380. Os títulos e documentos extraídos ou derivados de processo em que a parte interessada tenha obtido o benefício da Justiça Gratuita, serão registrados ou averbados sem a antecipação de emolumentos.

SEÇÃO II – DOS PRINCÍPIOS REGISTRAIS

Art. 1381. No Registro de Imóveis serão feitos o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade e eficácia em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Art. 1382. Ao serviço, à função e à atividade de registro imobiliário aplicam-se os princípios da:

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

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

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

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

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

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

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

I - o negócio que envolva mais de um imóvel;

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

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

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

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

I - a doação com reserva de usufruto;

II - a compra e venda com alienação fiduciária ou hipoteca; e

III - o pacto antenupcial com imóveis na mesma circunscrição.

SEÇÃO III – DA FINALIDADE DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Art. 1383. O Registro de Imóveis destina-se ao registro e averbação dos títulos relativos aos atos, fatos ou negócios jurídicos “inter vivos” ou “mortis causa”, constitutivos, modificativos, translativos ou extintivos de direitos reais, a fim de assegurar-lhes eficácia, publicidade, validade perante terceiros, autenticidade, segurança jurídica e disponibilidade, de acordo com as disposições da Constituição Federal, do Código Civil, da Lei dos Registros Públicos

(Lei nº 6.015/1973), da Lei nº 8.935, de 1994, deste Código de Normas do Estado do Piauí, além dos provimentos e resoluções do CNJ.

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

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

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

Art. 1384. Nos processos de registro e de averbação dos títulos, o oficial, desde que o objeto não seja litigioso e estando ausentes riscos aos direitos e interesses de terceiros, deverá atuar, sempre, no sentido de viabilizar, facilitar e agilizar a conclusão do ato registral, podendo ele corrigir, mediante prova apresentada pela parte interessada, erros materiais não substanciais, constantes dos títulos, evitando a repetição de atos e a demora na conclusão dos processos.

§ 1º Independentemente da necessidade de rerratificação e nos limites mencionados no caput, poderá a parte interessada solicitar ao registrador imobiliário a correção de erro material identificado na confecção de instrumento público, mediante a apresentação de requerimento com firmas reconhecidas acompanhados de prova do alegado, responsabilizando-se pelos fatos declarados, sob as penas da lei.

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

Art. 1385. Quando for requerida a prática de ato com base em título físico que tenha sido registrado, digitalizado ou armazenado, em outra serventia inclusive, será dispensada a reapresentação e bastará referência a ele ou a apresentação de certidão.

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

SEÇÃO IV – DA CONSERVAÇÃO

Art. 1386. Os livros de registro, bem como as fichas que os substituam, papéis, microfimes, dados, imagens e sistemas e computação, somente poderão ser retirados do respectivo cartório mediante autorização judicial, quer na esfera administrativa quer na jurisdicional.

Art. 1387. Todas as diligências judiciais e extrajudiciais que exigirem a apresentação de qualquer livro, ficha substitutiva de livro ou documento, efetuar-se-ão no próprio cartório.

Art. 1388. Se houver necessidade de serem periciados os livros ou acervo, o exame deverá ocorrer na própria sede do serviço, em dia e hora designados, com ciência do titular e autorização judicial.

Art. 1389. Os oficiais devem manter em segurança, permanentemente, os livros e documentos e respondem pela sua ordem e conservação.

Art. 1390. Os papéis referentes ao serviço do registro serão arquivados em cartório mediante a utilização de processos racionais que facilitem as buscas, facultada a utilização de microfilmagem, digitalização de documentos e de outros meios de reprodução autorizados em lei.

Art. 1391. Os livros e papéis pertencentes ao arquivo do cartório ali permanecerão indefinidamente.

Art. 1392. Quando a lei criar novo cartório, e enquanto este não for instalado, os registros continuarão a ser feitos no cartório que sofreu o desmembramento, não sendo necessário repeti-los no novo ofício.

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

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

SEÇÃO V – DA ORDEM DE SERVIÇO

SUBSEÇÃO I – DA APRESENTAÇÃO DO TÍTULO

Art. 1393. Observado o disposto no artigo 194 da Lei nº 6.015/1973, o recebimento do título deverá ser acompanhado de formulário de apresentação ou cadastro informatizado que identifique o apresentante, dele ao menos constando seu nome, CPF e, se houver, endereço eletrônico indicado para cumprimento de notificações, salvo nos títulos recebidos por meio de central de serviços compartilhados.

Art. 1394. Qualquer pessoa pode apresentar títulos para registro e averbação, independentemente de prova de representação ou interesse, ressalvadas as exceções legais.

Art. 1395. Os títulos e os documentos recepcionados pelos serviços registra-rais, quando for a hipótese de prenotação, deverão observar a ordem rígo-rosa de remessa eletrônica, devendo ser estabelecido o controle de direitos contraditórios, para fins de emissão de certidões e de tramitação simultânea de títulos contraditórios, ou excludentes de direitos sobre o mesmo imóvel, sejam os títulos físicos ou eletrônicos.

Art. 1396. É dever do registrador fiscalizar o pagamento do imposto de transmissão e do laudêmio incidentes sobre o negócio jurídico realizado, se verificados seus fatos geradores, inclusive no registro de cartas de arremata-ção, adjudicação e outros títulos judiciais que impliquem em transmissão onerosa ou gratuita da propriedade imóvel.

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

Art. 1397. Para o registro de imóveis adquiridos, para fins residenciais, com financiamento do Sistema Financeiro da Habitação, a fim de possibilitar o exato cumprimento do disposto no art. 290, da Lei nº 6.015/1973, o oficial de registro deverá realizar pesquisa de imóveis em nome dos adquirentes no Estado do Piauí e poderá efetuá-la em outros Estados em que disponível, sempre de forma gratuita, por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imó-veis – SREI.

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

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

Art. 1398. Não poderá ser praticado ato registral que tenha por objeto imó-vel rural sem a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, dispensada a exigência se já apresentado perante o tabelião por oca-sião da lavratura da escritura, ali expressamente consignado.

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

Art. 1399. A Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou o Registro de Responsabilidade Técnica – RRT serão exigidos, conforme a hipótese, sem-pre que houver tarefas a serem executadas por profissionais habilitados, como engenheiros, agrônomos, arquitetos e demais profissionais da área, para os trabalhos incluídos em expedientes do registro imobiliário.

Art. 1400. Os oficiais de registro de imóveis estão obrigados a enviar à Secretaria da Receita Federal a Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI, na forma da legislação e regulamentação específica.

Art. 1401. É obrigatória a confirmação da escritura pública por meio seguro e idôneo, a critério do oficial.

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

I - por meio da plataforma e-Notariado, se o instrumento a permitir;

II - pelo link do selo ao ato, exceto no caso do inciso anterior;

III - pela consulta pública à Central de Escrituras de Separação, Divórcios e Inventários – CESDI, em relação aos atos dessa natureza, ou à Central de Escrituras e Procurações – CEP, quanto aos demais atos, caso o oficial tenha acesso, exceto no caso do inciso anterior;

IV - por consulta do sinal público, que também poderá ser reconhecido por tabelião de notas, a critério do oficial, no caso de traslados físicos ou digitalizados, ou do cadastramento do escrevente que subscreveu o ato, no caso de traslados autenticados eletronicamente, exceto no caso do inciso anterior;

V - pela central eletrônica de sinal público notarial, cujo acesso é disponibilizado ao Registro de Imóveis.

VI - por outro meio seguro, responsabilizando-se o registrador pela escolha de endereço eletrônico que pertença ao tabelionato.

VII - por qualquer outro meio autorizado pela Corregedoria do Foro Extrajudicial.

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

Art. 1402. É vedado aos ofícios de registro de imóveis exigirem o reconhecimento do sinal público referente aos atos notariais de autenticação e de reconhecimento de firmas.

Art. 1403. Nas hipóteses de transferência de propriedade ou direito, será obrigatória consulta às informações de decretação de indisponibilidade de bens. A mesma informação de indisponibilidade somente será utilizada nos títulos protocolados no Registro de Imóveis até o prazo de validade da consulta, constituindo falta grave a reutilização da informação para títulos prenotados após seu decurso.

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

Art. 1404. Admitir-se-á o registro do título judicial, por processo reprográfico, desde que devidamente autenticado pela autoridade expedidora.

Art. 1405. Em se tratando de processo eletrônico a que possa ter acesso o registrador, dispensa-se a materialização da carta de sentença, dos formais de partilha, das cartas de adjudicação e de arrematação, dos mandados de registro, de averbação e de retificação, entre outros títulos judiciais.

Art. 1406. Sempre que facilmente localizáveis peças dos autos não indicadas, porém necessárias ao registro, poderá o próprio registrador efetuar a complementação, sem necessidade de formular exigência. Não sendo possível encontrá-las com facilidade e formulada a exigência, bastará ao apresentante indicar formal e diretamente ao oficial a localização nos autos judiciais das peças faltantes, dispensada a formação de novo título ou sua complementação em juízo.

Art. 1407. O processo reprográfico poderá ser utilizado na elaboração de instrumento particular admitido a registro, desde que, após sua extração, tenha suas folhas assinadas e rubricadas pelos contratantes, com as firmas reconhecidas.

Art. 1408. As intimações e notificações por edital a cargo dos oficiais de registro de imóveis, inclusive os referentes a loteamentos, deverão ser publicadas em meio eletrônico.

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

Art. 1409. Salvo as anotações e averbações obrigatórias, praticar-se-ão os atos de registro:

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

Art. 1410. Quando o interessado no registro for o oficial encarregado de fazê-lo, ou algum parente seu, em grau a determinar impedimento, o ato incumbe ao seu substituto legal (art. 20, §5º, da Lei nº 8.935/1994), comunicando-se o Juiz Corregedor Permanente.

Art. 1411. O registrador oficiará ao Ministério Público dando-lhe ciência de qualquer indício de crime ou de violação de norma legal ou administrativa quando da qualificação de título.

SUBSEÇÃO II – DO PROTOCOLO

Art. 1412. O serviço começará e terminará às mesmas horas, em todos os dias úteis, observado o horário fixado neste Código.

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

Art. 1413. Os títulos receberão, no Protocolo, o respectivo número de ordem na sequência rigorosa de sua apresentação.

Art. 1414. Encerrar-se-á o protocolo diariamente, devendo ser lavrado o termo de encerramento pelo oficial ou escrevente autorizado.

Art. 1415. A escrituração do Livro de Protocolo incumbirá ao oficial, ao seu substituto legal, ou ao escrevente expressamente autorizado, ainda que os primeiros não estejam afastados nem impedidos.

Art. 1416. O oficial deverá adotar um sistema de controle, de modo a assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação dos seus títulos, estabelecendo-se, sempre, o número de ordem geral, e zelará pela regularidade conservação e segurança de livros, fichas e documentos.

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

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

Art. 1417. Nenhuma exigência fiscal ou dúvida obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no livro de protocolo, com o respectivo número de ordem, nas situações em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante.

SUBSEÇÃO III – DO EXAME E CÁLCULO

Art. 1418. Independem de apontamento no protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos devidos emolumentos.

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

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

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

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

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

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

SEÇÃO VI – DA PUBLICIDADE (CERTIDÃO E INFORMAÇÕES REGISTRAS)

Art. 1419. Os oficiais obrigam-se a:

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

Art. 1420. Qualquer pessoa pode requerer certidão de registro, sem informar o motivo e o interesse do pedido, ressalvadas as exceções previstas em lei ou ato normativo.

Art. 1421. É expressamente proibido às partes, advogados e outros interessados procederem às buscas ou pesquisas diretamente nos livros, manuseá-los ou retirá-los das serventias.

Art. 1422. Expedir-se-ão as certidões com a identificação do livro do registro ou do documento arquivado.

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

Art. 1423. Ao receber pedido de certidão, caso não possa expedi-la imediatamente, o oficial fornecerá ao requerente protocolo no qual constarão o valor dos emolumentos pagos e o prazo para sua entrega, que deverá obedecer a Lei nº 6.015/1973, em conformidade com a Lei nº 14.382/2022.

Art. 1424. A certidão, se for o caso, referirá o fato de o imóvel haver sido passado à circunscrição de outro serviço, indicando o cartório a que pertencia e a data em que isso ocorreu.

Art. 1425. Emitir-se-ão as certidões mediante escrita capaz de permitir a sua reprodução por fotocópia ou outro processo equivalente.

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

Art. 1426. É facultado ao registrador fornecer certidão de documentos constantes de seus arquivos mediante a extração de cópia reprográfica.

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

Art. 1427. É vedado expedir certidão com data anterior à do pedido constante do protocolo.

Art. 1428. A certidão do registro de imóveis será expedida comprovando o registro anterior e, conforme for requerido pelo interessado, o inteiro teor dos atos de averbação e registro, bem como a certificação de que dela constam os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel.

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

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

Art. 1429. O prazo para emissão e disponibilização de qualquer certidão não poderá exceder cinco (5) dias úteis, devendo o Oficial fornecê-la no menor tempo possível, em cumprimento aos deveres de presteza e eficiência.

§ 1º Entretanto, serão emitidas nos seguintes prazos máximos, contados a partir do pagamento dos emolumentos:

I - em 4 (quatro) horas, para a certidão de inteiro teor da matrícula (Livro 2) ou do livro auxiliar (Livro 3), em meio eletrônico, requerida no horário de expediente, desde que o solicitante forneça o respectivo número de registro;

II - em 1 (um) dia útil, para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel;

III - em 5 (cinco) dias úteis, para a certidão de transcrições ou inscrições lavradas segundo o Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, ou legislação anterior, e nos demais casos.

§ 2º Na comarca em que houver dificuldade de comunicação eletrônica, a Corregedoria do Foro Extrajudicial poderá autorizar excepcionalmente, com expressa advertência ao público, a contagem de prazos superiores aos constantes do parágrafo anterior.

Art. 1430. 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. 1431. As certidões deverão ser fornecidas em papel de segurança padrão e mediante escrita que permita a sua reprodução por meio reprográfico ou outro processo equivalente, vedado o uso de impressos não oficiais.

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

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

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

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

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

§ 6º O extravio ou subtração de papel de segurança, com a respectiva numeração, será objeto de comunicação à Corregedoria do Foro Extrajudicial, para fins de publicação.

§ 7º No final de cada bimestre o oficial de registro titular ou designado comunicará à Corregedoria do Foro Extrajudicial a quantidade e a numeração de papéis de segurança danificados.

Art. 1432. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial, seus substitutos, ou prepostos autorizados.

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

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

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

Art. 1433. Dependem de identificação do requerente e independem de indicação da finalidade os pedidos de certidão de registros em sentido estrito, averbações, matrículas, transcrições ou inscrições específicas, expedidas em qualquer modalidade.

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

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

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, caracterizada tentativa de tratamento de dados em desacordo com as finalidades do registro de imóveis e com os princípios da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, poderá o oficial recusar o fornecimento de certidão em nota fundamentada, cabendo revisão pelo Juízo Corregedor Permanente.

Art. 1434. Ressalvadas as hipóteses que tenham previsão legal ou normativa expressa, como as certidões de filiação de imóveis, ou de propriedade com negativa de ônus e alienações, ou outras compatíveis com as finalidades dos registros de imóveis e com os princípios da Lei Geral de Proteção de Dados, não serão expedidas certidões cujo conteúdo envolva informações sobre dados pessoais extraídos de mais de uma matrícula, assentamento do registro auxiliar, transcrição ou inscrição.

Art. 1435. O atendimento a requisições de buscas fundadas exclusivamente no indicador pessoal ou real pressupõe a identificação segura do solicitante, bem como a indicação da finalidade, de tudo mantendo-se o registro em meio físico ou virtual.

Art. 1436. O fornecimento, pelo registrador, por qualquer meio, de informações sobre o registro não veiculadas por certidão dependerá da segura identificação do solicitante, e da indicação da sua finalidade, exceto nos casos em que figure no ato registral.

Art. 1437. Em todas as hipóteses em que sejam exigidos os dados de identificação do requerente e indicação de finalidade, serão formados prontuários físicos ou digitais.

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

Art. 1438. Não se omitirá ou hachurará, nas certidões do registro de imóveis, qualquer informação constante do respectivo assento ou documento arquivado.

Art. 1439. No caso de averbação de mudança de nome em virtude de alteração de gênero, deverá ser aberta nova matrícula, para ela se transportando todos os atos constantes do assento anterior, com alteração do nome da pessoa no respectivo registro aquisitivo, sem qualquer menção à averbação que determinou a abertura da nova matrícula.

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

CAPÍTULO II – DAS ATRIBUIÇÕES DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SEÇÃO I – DOS ATOS DE REGISTRO

Art. 1440. No Registro de Imóveis, além da matrícula, far-se-á o registro dos atos previstos em Lei, como, por exemplo:

- I** - instituição de bem de família (Lei nº 6.015/1973, arts. 167, I, 1 e 260 e ss.; Código Civil, arts. 1.711 e ss.);
- II** - hipotecas legais, judiciais e convencionais (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 2);
- III** - contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência em caso de alienação da coisa locada (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 3; Lei nº 8.245/1991);
- IV** - penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles – penhor industrial (Lei nº 6.015/1973, art. 167, inciso I, 4; Código Civil, arts. 1.447 e ss.);
- V** - penhoras, arrestos e sequestros de imóveis (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 5; Código de Processo Civil – CPC, arts. 646 e ss., 813 e ss., e 822 e ss.);
- VI** - servidões em geral (Lei nº 6.015/1973, art. 167, inciso I, 6; Código Civil, arts. 1.378 e ss.);
- VII** - usufruto e uso sobre imóveis e habitação, (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 7; Código Civil, arts. 1.390 e ss., 1.412 e ss., e 1.414 e ss.), inclusive os do direito de família (poder familiar) para fins de averbação facultativa;
- VIII** - rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade (Lei nº 6.015/1973, art. 167, inciso I, 8; Código Civil, arts. 803 e ss.), com natureza de contrato com eficácia real;

IX - contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 9; Código Civil, arts. 1.417 e ss.; Lei nº 6.766/1979, arts. 25 e ss.; Decreto-Lei nº 58/1937, art. 22);

X - enfiteuse objeto de imóveis públicos ou outro imóvel público expressamente previsto em lei (Código Civil, art. 2.038);

XI - anticrese (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 11; Código Civil, arts. 1.506 e ss.);

XII - convenções antenupciais (Lei nº 6.015/1973, arts. 167, I, 12; 178, inciso V, e 244; Código Civil, arts. 1.639 e 1.653 e ss.);

XIII - cédulas de crédito industrial, à exportação e comercial (Decreto-Lei nº 413/1969; Lei nº 6.313/1975; Lei nº 10.200/2001; e Lei nº 6.840/1980);

XIV - contratos de penhor rural (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 15; Código Civil, arts. 1.438 e ss.), penhor agrícola (Código Civil, arts. 1.442 e ss.) e penhor pecuário (Código Civil, arts. 1.444 e ss.);

XV - incorporações, instituições e convenções de condomínio (Lei nº 6.015/1973, art. 167, inciso I, 17; Lei nº 4.591/1964; Código Civil, arts. 1.331 e ss.);

XVI - dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de **unidades autônomas condominiais e de promessa de permuta, a que se refere a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;** (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 18; Lei nº 4.591/1964);

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

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

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

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

XXI - das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança (Lei nº

6.015/1973, art. 167, I, 24), bem como as escrituras públicas lavradas nos termos do Código de Processo Civil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XXXVII - contrato de concessão de direito real de uso (Medida Provisória nº 2.220/2001);

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

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

XL - da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

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

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

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

XLIV - patrimônio rural em afetação em garantia;

XLV - instrumento público de cessão de conta de Reserva Ambiental – CRA, título nominativo representativo de área com vegetação nativa, existente ou em processo de recuperação (Lei nº 12.651/2012, art. 44); e

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

SEÇÃO II – DOS ATOS DE AVERBAÇÃO

Art. 1441. No Registro de Imóveis averbar-se-ão:

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

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

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

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

- V** - a alteração do nome por casamento, separação judicial ou extrajudicial ou divórcio, ou, ainda, outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou na identificação ou qualificação das pessoas nele interessadas (Lei nº 6.015/1973, arts. 167, II, 5 e 246);
- VI** - os atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591/1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência da Lei nº 6.015/1973 (art. 167, II, 6);
- VII** - as cédulas hipotecárias (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 7):
- a)** do Sistema Financeiro da Habitação e outros contratos (Decreto-Lei nº 70/1966);
 - b)** da Cédula de Crédito Imobiliário (Lei nº 10.931/2004, arts. 18 e ss.);
- VIII** - a caução e a cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 8; Lei nº 9.514/97, art.17);
- IX** - o restabelecimento da sociedade conjugal (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 10; Lei nº 6.515/1977, art. 46);
- X** - as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como a constituição de fideicomisso (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 11; Código Civil, arts. 1.951 e ss.);
- XI** - as decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 12);
- XII** - de ofício, os nomes dos logradouros decretados pelo Poder Público (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 13);
- XIII** - as sentenças de separação judicial, de divórcio, ou termo de ambos, e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas parti-lhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro e desde que os imóveis ou direitos reais permaneçam em condomínio, em partes iguais, entre os separados ou divorciados (Lei nº 6.015/1973, art.167, II, 14, acrescentado pela Lei nº 6.850/1980);
- XIV** - a re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistam outras hipotecas registradas em favor de terceiros (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 15, incluído pela Lei nº 6.941/1981);
- XV** - o contrato de locação, para os fins de exercício do direito de preferência (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 16, incluído pela Lei nº 8.245/1991);
- XVI** - o Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário (Lei nº 6.015/1973, art.167, II, 17, incluído pela Lei nº 9.514/1997);
- XVII** - a notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsória de imóvel urbano (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 18, incluído pela Lei nº 10.257/2001);

- XVIII** - a extinção da concessão de uso especial para fins de moradia (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 19, incluído pela Lei nº 10.257/2001);
- XIX** - a extinção do direito de superfície do imóvel urbano ou rural (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 20, incluído pela Lei nº 10.257/2001);
- XX** - a cessão de crédito imobiliário (Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 21, incluído pela Lei nº 10.931/2004);
- XXI** - a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias (Lei nº 4.591/1964, art. 31-B, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004) e nos loteamentos (Lei nº 6.766/1979, art. 18-A, com redação dada pela Lei nº 14.620/2023)
- XXII** - as sub-rogações e outras ocorrências que alterarem o registro (Lei nº 6.015/1973, art. 246);
- XXIII** - a indisponibilidade de bens decretada judicialmente (Lei nº 6.015/1973, art. 247; Código de Processo Civil, art. 799);
- XXIV** - a indisponibilidade de bens dos administradores, gerentes e conselheiros fiscais das sociedades sujeitas ao regime de liquidação extrajudicial (Lei nº 6.015/1973, art. 247; Decreto-Lei nº 685/1969);
- XXV** - os protestos, notificações e interpelações normatizadas nos arts. 867 e ss. do Código de Processo Civil, desde que emanados de ordem judicial;
- XXVI** - as sentenças definitivas de interdição;
- XXVII** - as sentenças de separação de dote;
- XXVIII** - a alteração do nome das pessoas jurídicas e a transformação do tipo societário;
- XXIX** - a incorporação total de uma empresa por outra (Lei nº 6.404/76, art. 234; Lei nº 8.934/1994, arts. 53 e 64);
- XXX** - os termos de acordo entre proprietário de terras e o IBAMA, a teor dos preceitos contidos no Código Florestal e legislação complementar (Lei nº 4.771/1965, art. 16, a);
- XXXI** - a existência de floresta plantada;
- XXXII** - o termo de securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário (Lei nº 9.514/1997);
- XXXIII** - a consolidação da propriedade do imóvel em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão e, se for o caso, também do laudêmio (Lei nº 9.514/97, art. 26, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004);
- XXXIV** - as retificações processadas nos termos previstos nos arts. 212 e ss. da Lei nº 6.015/1973, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931/2004;
- XXXV** - o arrolamento de bens previsto na Lei nº 9.532/1997;
- XXXVI** - o bloqueio de matrícula determinado judicialmente (Lei nº 6.015/1973, art. 214, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04);

- XXXVII** - o termo de caução real locatícia (Lei nº 8.245/1991, art. 38, §1º);
- XXXVIII** - a certidão comprobatória do ajuizamento da execução, nos termos do art. 615-A do Código de Processo Civil;
- XXXIX** - a reserva legal (Lei nº 11.284/2006);
- XL** - a servidão ambiental (Lei nº 11.284/2006);
- XLI** - o destaque de imóvel de gleba pública originária (Lei nº 11.952/2009);
- XLII** - o auto de demarcação urbanística (Lei nº 11.977/2009);
- XLIII** - a extinção da legitimação de posse (Lei nº 12.4254/2011);
- XLIV** - a extinção da concessão de direito real de uso (Lei nº 12.424/2011);
- XLV** - a sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir essa condição nos termos do art. 31 da Lei nº 9.514/1997, ou do Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado, instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário, ressalvado o disposto no inciso LI deste artigo;
- XLVI** - o termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização.
- XLVII** - a existência dos penhores previstos no art. 178 da Lei nº 6.015/1973, de ofício, sem conteúdo financeiro, por ocasião do registro no livro auxiliar em relação a imóveis de titularidade do devedor pignoratício ou a imóveis objeto de contratos registrados no Livro nº 2 - Registro Geral;
- XLVIII** - a certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários;
- XLIX** - o vínculo de área à Cota de Reserva Ambiental - CRA na matrícula do imóvel cessionário;
- L** - o número de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural - CAR;
- LI** - a informação de classificação da área como Área Contaminada sob Investigação (ACI), como Área Contaminada com Risco Confirmado (ACRi) ou como Área Reabilitada para o Uso Declarado (AR);

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

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

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

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

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

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

SEÇÃO III – DOS LEGITIMADOS

Art. 1442. Terá legitimidade para requerer a averbação qualquer pessoa que tenha algum interesse jurídico no lançamento das mutações subjetivas e objetivas dos registros imobiliários, incumbindo-lhe as despesas correspondentes.

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

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

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

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

Art. 1443. O documento hábil para averbar:

I - a alteração ou retificação do nome é a Certidão do Registro Civil;

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

Art. 1444. A averbação da emancipação judicial ou voluntária dependerá de prova de haver sido registrada no Livro E do Registro Civil das Pessoas Naturais.

Art. 1445. O acesso ao fólio real de atos de transferência, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais dependerá de apresentação de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Registro de Responsabilidade Técnica (RTT), ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional estabelecida pelo INCRA, observados os prazos regulamentares.

Art. 1446. A descrição precária do imóvel rural, desde que identificável como corpo certo e localizável, não impede o registro de sua alienação ou oneração, salvo quando sujeito ao georreferenciamento ou, ainda, quando a transmissão implique atos de parcelamento ou unificação, hipóteses em que será exigida sua prévia retificação.

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

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

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

Art. 1447. O desmembramento territorial posterior ao registro não exige sua repetição no novo cartório.

Art. 1448. Os atos relativos a vias férreas serão registrados na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel.

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

CAPÍTULO III – DOS LIVROS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1449. Cada Serviço de Registro de Imóveis deverá organizar, manter e escriturar os seguintes livros:

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

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

- I - Registro de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros;
- II - Registro de indisponibilidades judiciais e extrajudiciais.

Art. 1450. Os Livros 2 e 3 serão escriturados mecanicamente ou por processador de texto, na forma de fichas. O Livro de Recepção de Títulos e o Livro nº 1 (Protocolo) poderão ser escriturados eletronicamente em bases de dados relacionais, desde que contenham os requisitos previstos para o sistema de registro eletrônico (art. 1º, §3º da Lei nº 6.015/1973, com redação dada pela Lei nº 14.382/2022), devendo ser emitidos relatórios impressos diários. Os livros nº 4 (Indicador Real), nº 5 (Indicador Pessoal) e o Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros poderão adotar sistema informatizado de base de dados.

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

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

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

Art. 1451. O Livro 2 de Registro Geral e o Livro 3 de Registro Auxiliar serão compostos por fichas, escrituradas nos termos do parágrafo único, do art. 173, da Lei nº 6.015/1973.

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

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

Art. 1452. As fichas dos Livros nºs 2 e 3 deverão ser autenticadas pelo oficial ou quem o substitua. Os atos assinados pelo escrevente autorizado que os tenha praticado podem ser subscritos pelo oficial.

Art. 1453. A escrituração e a impressão do Livro 1 – Protocolo, do Livro 4 – Indicador Real, e do Livro 5 – Indicador Pessoal poderão ser feitas em papel tipo ofício ou A-4, com gramatura que preserve a integridade e a conservação necessárias aos documentos registraes no arquivo da serventia.

Art. 1454. Os arquivos eletrônicos ou em mídia digital utilizados para o registro e escrituração dos livros devem ser mantidos em cópia de segurança ou backup, nos termos do Provimento CNJ nº 74/2018 (conservado pelo Código Nacional de Normas Extrajudiciais do CNJ, nos termos do art. 206).

SEÇÃO II – DO PROTOCOLO

Art. 1455. O Livro 1 – Protocolo será utilizado para o apontamento de todos os títulos apresentados diariamente no expediente normal da serventia, com exceção daqueles títulos ou documentos que tiverem sido, a requerimento da parte, apresentados apenas para exame preliminar e cálculo dos emolumentos.

Art. 1456. O Livro de Protocolo poderá ser escriturado em meio físico, por sistema ou programa informatizado, dispensada, na última hipótese, a sua impressão e encadernação.

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

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

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

Art. 1457. São requisitos da escrituração e lançamentos no Livro 1 – Protocolo:

- I** - número de ordem, que seguirá indefinidamente;
- II** - data da apresentação;
- III** - nome do apresentante;
- IV** - natureza formal do título;
- V** - atos formalizados, resumidamente lançados, com menção de sua data;
- VI** - devolução com exigência e sua data;
- VII** - data de reingresso do título, se na vigência da prenotação;
- VIII** - valor do depósito prévio, quando houver.

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

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

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

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

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

§ 5º A ocorrência de devolução com exigência, após a elaboração da nota, será imediatamente lançada na coluna própria do Livro Protocolo; reingressando o título no prazo de vigência da prenotação, será objeto do mesmo lançamento, em coluna própria, recebendo igual número de ordem.

Art. 1458. Deverá ser entregue à parte recibo-protocolo contendo numeração de ordem idêntica à lançada no Livro 01 – Protocolo, para garantir a prioridade do título e a preferência do direito real.

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

Art. 1459. Todo título individualmente considerado receberá sempre um número de protocolo diferente, segundo a ordem de apresentação, ainda que se refiram à mesma pessoa ou ao mesmo imóvel, sequencial “ad infinitum”.

Art. 1460. O número de ordem no Livro 1 – Protocolo determinará a prioridade do título para efeito de prenotação, e esta, a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente

§ 1º Nos casos de prenotações sucessivas de títulos contraditórios ou excludentes, criar-se-á fila de precedência. Cessados os efeitos da prenotação, poderá retornar à fila, mas após os outros que nela já se encontravam no momento da cessação.

§ 2º O exame do segundo título subordina-se ao resultado do procedimento de registro do título que goza da prioridade. Somente se inaugurará novo procedimento registrário, ao cessarem os efeitos da prenotação do primeiro. Nesta hipótese, os prazos ficarão suspensos e contar-se-ão a partir do dia em que o segundo título assumir sua posição de precedência na fila.

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

Art. 1461. No registro ou averbação constará obrigatoriamente o número e a data do protocolo.

Art. 1462. Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem de protocolo.

SEÇÃO III – REGISTRO GERAL – MATRÍCULA

SUBSEÇÃO I – INTRODUÇÃO

Art. 1463. O Livro 2 – Registro Geral é o livro principal do Registro Imobiliário, e destina-se à matrícula dos imóveis e aos atos de registro ou averbação previstos no art. 167, I e II, da Lei nº 6.015/1973.

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

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

Art. 1464. Cada lançamento no Livro 2 – Registro Geral será identificado pela letra “R” para o ato de registro em sentido estrito, e o de averbação pelas letras “AV”, seguindo-se o número de ordem sequencial dos atos e o número da matrícula correspondente. O número de ordem será lançado rigorosamente por ordem sequencial, de sorte que se inicia no número 1 e segue ao infinito, devendo seguir o seguinte padrão ou modelo a seguir exemplificado:

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

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

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

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

Art. 1465. Todos os atos enumerados no art. 167 da Lei nº 6.015/1973 são obrigatórios e serão efetuados na serventia da situação do imóvel, observado o seguinte:

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

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

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

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

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

VI - para prevenir duplicidade de matrículas decorrente da ausência de encerramento de matrícula, transcrição ou inscrição, no caso de desmembramento territorial ocorrido por força da entrada em vigor de Lei Estadual desmembrando ofício de Registro de Imóveis, o novo cartório comunicará ao anterior, de ofício, não apenas a abertura de matrícula, como também, de uma só vez, a lavratura de certidão;

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

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

Art. 1466. Será ainda aberta matrícula nos seguintes casos:

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

II - quando se tratar de averbação que deva ser feita no antigo Livro de Transcrição das Transmissões - Livro 3 (art. 185 do Decreto n.º 4.557/1999) - e neste não houver espaço, à margem da qual será

anotada a abertura da matrícula, desde que o imóvel esteja em área da competência registral da mesma serventia, e, ainda que precária a descrição do imóvel, desde que se refira ao imóvel em sua integralidade.

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

IV - a requerimento do proprietário ou legítimo interessado.

Art. 1467. Na circunscrição onde estiver o imóvel, é facultada a abertura de matrícula a requerimento do interessado ou de ofício, por conveniência do serviço, ainda que falem elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, contanto que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, a critério do oficial, e que se façam constar os dados do assento anterior.

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

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

Art. 1468. São requisitos da matrícula:

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

II - a data;

III - a identificação e a caracterização do imóvel;

IV - o nome e a qualificação do proprietário;

V - o número e a data do registro anterior ou, em se tratando de imóvel oriundo de loteamento ou de condomínio edilício, o número do registro ou inscrição do loteamento ou da instituição e especificação do condomínio

VI - tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo.

Art. 1469. A identificação e caracterização do imóvel compreendem:

I - se urbano:

a) localização, assim considerados o município, o bairro e o logradouro;

b) o número;

c) a designação cadastral, se houver.

d) confrontações, assim considerados os números das respectivas matrículas ou transcrições;

e) área.

II - se rural:

- a)** localização, assim considerados o município e o lugar ou localidade;
- b)** a denominação;
- c)** do código do imóvel e CPF do declarante constantes do CCIR;
- d)** confrontações, assim considerados os números das respectivas matrículas ou transcrições;
- e)** área.

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

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

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

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

§ 5º Os imóveis que estiverem descritos com medidas de área diversas das especificadas neste artigo (alqueires, acres, tarefas, braças, quilômetros quadrados, etc), em sendo possível converter em metros quadrados, para os imóveis urbanos, e em hectares, para os imóveis rurais, poderão ser objeto de averbação, a requerimento do proprietário ou de outro eventual legitimado, adotando-se, para tanto, as normas de regência da retificação de registro (art. 213 da Lei nº 6.015/1973).

Art. 1470. Para a identificação do imóvel exigida pelo art. 176, §1º, II, 3, da Lei nº 6.015/1973, as confrontações devem ser indicadas preferencialmente pelos números de matrículas ou transcrições dos imóveis.

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

§ 2º As retificações na matrícula do imóvel relativas à indicação ou atualização de confrontação poderão ser feitas de ofício ou a requerimento, nos

termos do art. 213, I, b, da Lei nº 6.015/1973, e com base exclusivamente nos registros existentes nos serviços de registro de imóveis.

Art. 1471. Para os fins do disposto no art. 225, §2º, da Lei nº 6.015/1973, entende-se por “caracterização do imóvel” a indicação, as medidas e a área, não devendo ser considerados irregulares os títulos apresentados para correção de omissões ou para atualização do nome dos confrontantes.

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

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

Art. 1472. A qualificação do proprietário e dos demais titulares de direito constantes da matrícula conterà nome civil completo, domicílio, nacionalidade, bem como:

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

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

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

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

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

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

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

Art. 1473. A inserção ou alteração, na matrícula, da informação sobre a profissão ou endereço da pessoa física poderá ser feita com base em documento comprobatório ou em simples declaração por escrito.

Art. 1474. São requisitos do registro no Livro 2:

I - a data;

II - o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da Cédula de Identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica;

III - o título da transmissão ou do ônus;

IV - a forma do título, sua procedência e caracterização;

V - o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

Art. 1475. Os registradores ficam autorizados a inserir nas matrículas mapas dos imóveis, desde que elaborados por profissional habilitado, e que correspondam à descrição do imóvel.

Art. 1476. Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas lavradas e homologadas na vigência do Decreto nº 4.857/1939, não se observarão as exigências da atual legislação, devendo ser observado o disposto na legislação anterior.

Art. 1477. A matrícula será aberta para todos os imóveis registrados ou averbados na vigência da Lei nº 6.015/1973, com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior.

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

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

Art. 1478. A abertura de matrícula poderá ser feita de ofício, pelo oficial de registro, desde que não acarrete despesas para os interessados, nas seguintes hipóteses:

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

II - no interesse da organização do serviço.

Art. 1479. Uma vez aberta a matrícula, não será admitida qualquer averbação à margem da transcrição anterior.

Art. 1480. É irregular a abertura de matrícula para parte ideal nos casos em que tiver de compreender todo o imóvel.

§ 1º Será considerada irregular a abertura de matrícula de parte do imóvel, sobre a qual tenha sido instituída servidão que, corretamente, deverá ser registrada na matrícula do imóvel respectivo.

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

Art. 1481. Se o imóvel estiver onerado, o oficial, logo em seguida à abertura da matrícula e antes do primeiro registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte.

Art. 1482. A descrição do imóvel não poderá incluir construção que não conste do registro anterior ou que nele não tenha sido regularmente averbada.

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

Art. 1483. Não deve constar da matrícula a indicação de rua ou qualquer outro logradouro público, sem que tal circunstância conste do registro anterior, ainda que ocorra alteração no nome do logradouro, salvo quando a averbação da alteração ocorrer no momento da abertura da matrícula com a indicação no seu texto de que ela já foi aberta com o logradouro atualizado.

Art. 1484. Quando na matrícula constar a inscrição fiscal diferente daquela que consta no título apresentado para registro, a averbação da nova inscrição independerá de apresentação de certidão ou guia expedida pelo órgão fiscalizador, podendo ser feita com base nos elementos e dados constantes do título.

Art. 1485. Se, por qualquer motivo, não constar, do título e do registro anterior, os elementos indispensáveis à caracterização do imóvel, poderá o proprietário ou interessado, para fins de descrição e especificação na matrícula, solicitar a sua complementação.

Art. 1486. Somente em cumprimento de ordem judicial o oficial procederá ao registro ou a averbação de título relativo a imóvel com características ou elementos divergentes daqueles constantes dos assentamentos da respectiva matrícula.

Art. 1487. Na abertura da matrícula é dispensável a referência ou remissão anterior aos dados históricos do imóvel, inclusive nos casos de constituição de condomínio edilício, loteamento ou desmembramento, bastando que sejam anotados a data e os dados do registro antecedente da matrícula ou do registro da transcrição ou inscrição.

Art. 1488. Na hipótese de averbação de desdobro de imóvel, deve a matrícula originária ser encerrada em seguida, com subsequente abertura de matrículas próprias para cada uma das parcelas resultantes.

Art. 1489. O registro de usucapião e de outras aquisições originárias da propriedade deverão seguir o art. 176-A da Lei nº 6.015/1973, observando-se o seguinte:

I - na abertura de matrícula para registro de título de aquisição originária, será mencionado o número do registro anterior, se houver, devendo neste ser averbado que o destaque, se parcial, ou o encerramento, se total, com a indicação da nova matrícula aberta para a área.

II - a matrícula a ser registrada a aquisição originária será aberta com base em planta e memorial descritivo do imóvel utilizados na instrução do procedimento administrativo ou judicial que ensejou a aquisição.

III - nos casos em que a área adquirida for maior do que a constante do registro existente, deve-se proceder a averbação na matrícula aberta com a informação sobre a diferença apurada.

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

§ 1º Aplica-se o disposto neste artigo aos seguintes registros:

I - imissão provisória na posse, em procedimento de desapropriação;

II - carta de adjudicação, em procedimento judicial de desapropriação;

III - escritura pública, termo ou contrato administrativo, em procedimento extrajudicial de desapropriação.

IV - aquisição de área por usucapião ou por concessão de uso especial para fins de moradia;

V - sentença judicial de aquisição de imóvel, em procedimento expropriatório de que tratam os §§4º e 5º do art. 1.228 do Código Civil.

Art. 1490. Nas matrículas relativas a unidades autônomas de condomínios edifícios em planos horizontais, deverá constar o número da unidade, área total, área privativa, área de uso comum e a respectiva fração ideal do terreno, bem como o nome do edifício ou empreendimento imobiliário, dispensados os elementos de confrontações com as demais unidades.

Art. 1491. A abertura de matrícula para registro de terras indígenas demarcadas será promovida pela União, em seu nome, devendo ser realizada simultânea averbação, a requerimento e diante da comprovação no processo

demarcatório com o trânsito em julgado, da existência de domínio privado nos limites do imóvel.

SUBSEÇÃO II – DO CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

Art. 1492. O Código Nacional de Matrícula – CNM, conforme estabelecido pelos arts. 330 e seguintes do Código Nacional de Normas Extrajudiciais do CNJ, corresponderá a uma numeração única para as matrículas do registro de imóveis, em âmbito nacional, e será constituído de 16 (dezesesseis) dígitos, em 4 (quatro) campos obrigatórios, observada a estrutura CCCCC.L.NNNNNN-DD, na forma seguinte:

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

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

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

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

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

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

Art. 1493. O Código Nacional de Matrícula será inserido à direita, no alto da face do anverso e do verso de cada ficha solta, por meio de impressão, datilografia, aposição de etiqueta, inserção manuscrita ou outro método seguro, a critério do oficial de registro de imóveis.

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

Art. 1494. Não poderá ser reutilizado Código Nacional de Matrícula referente à matrícula encerrada, cancelada, anulada ou inexistente, e essa circunstância constará nas informações do Programa Gerador e Validador, em campo próprio.

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

Art. 1495. Nos termos do art. 334 do Código Nacional de Normas Extrajudiciais do CNJ, o acesso dos oficiais de registro de imóveis ao Programa Gerador e Validador será feito mediante certificado digital ICP-Brasil ou comunicação por “Application Programming Interface” – API.

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

Art. 1496. Nos termos art. 335 do Código Nacional de Normas Extrajudiciais do CNJ, o Programa Gerador e Validador poderá ser consultado por qualquer pessoa, sem custos e independentemente de requisição ou cadastramento prévio, para verificação da:

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

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

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

SUBSEÇÃO III – DO PRAZO PARA A IMPLANTAÇÃO DO CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

Art. 1497. Para fins de implantação do Código Nacional de Matrícula – CNM, os oficiais de registro de imóveis deverão atender as disposições do art. 13 do Provimento nº 143/2023 do CNJ – mantido pelo art. 342 do Código Nacional de Normas Extrajudiciais do CNJ –, inclusive quanto aos prazos estabelecidos.

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

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

SUBSEÇÃO IV – DA UNICIDADE/DUPLICIDADE DE MATRÍCULA

Art. 1498. Cada imóvel deverá corresponder a uma única matrícula (o imóvel não pode ser matriculado mais de uma vez), e cada matrícula, a um único imóvel (não é possível que a matrícula se refira a mais de um imóvel), na forma do inciso I do §1º do art. 176 da Lei nº 6.015/1973.

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

§ 2º Se o imóvel estiver descrito por partes, em matrículas ou transcrições diversas, nova descrição unificada deverá ser obtida, se necessário, por meio de retificação.

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

SUBSEÇÃO V – DA RESTAURAÇÃO DE MATRÍCULA

Art. 1499. O extravio ou danificação que impeça a leitura e o uso, no todo ou em parte, de qualquer livro do serviço extrajudicial de registro deverá ser imediatamente comunicado ao juiz corregedor da serventia.

Art. 1500. Sendo impossível a verificação da correspondência entre o teor da certidão já expedida e a respectiva matrícula, transcrição ou inscrição mediante consulta do livro em que contido o ato de que essa certidão foi extraída, por encontrar-se o livro (encadernado ou escriturado por meio de fichas), no todo ou em parte, extraviado ou deteriorado de forma a impedir sua leitura, deverá o oficial da unidade do Registro de Imóveis em que expedida a certidão, para a realização de novos registros e novas averbações e para a expedição de novas certidões, promover a prévia restauração da matrícula, transcrição ou inscrição mediante autorização do juiz corregedor competente.

Art. 1501. A autorização para restauração ou suprimimento de matrícula extraviada ou danificada deverá ser solicitada ao juiz corregedor, a quem se

comunicou o extravio ou a danificação, pelo oficial de registro para a restauração, e poderá ser requerida pelos demais interessados.

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

Art. 1502. Uma vez autorizada pelo juiz corregedor competente, se for possível à vista dos elementos constantes dos índices, dos arquivos da serventia, das certidões e de outros documentos apresentados pelo oficial de registro, e pelos demais interessados, a restauração do livro ou matrícula extraviados ou danificados será efetuada desde logo pelo oficial de registro

Art. 1503. Para a instrução do procedimento de autorização de restauração ou suprimento poderá o juiz corregedor competente requisitar do oficial de registro novas certidões e cópias de livros, assim como cópias de outros documentos arquivados na serventia.

SUBSEÇÃO VI – DA FUSÃO E UNIFICAÇÃO DE MATRÍCULAS

Art. 1504. Quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão das matrículas em uma só, de novo número, encerrando-se as matrículas primitivas, desde que respeitadas eventuais frações ideais.

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

§ 2º A fusão e a unificação não devem ser admitidas quando o requerimento vier acompanhado de simples memorial, cujos dados tornem difícil a verificação da regularidade do ato pretendido.

Art. 1505. Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:

I - dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores à Lei nº 6.015/1973, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;

II - dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, anterior ou posterior à Lei nº 6.015/1973, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no inciso anterior e as matrículas serão encerradas.

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

Parágrafo único. Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de uma ou mais unidades,

procedendo-se, em seguida, ao que estipula o inciso II do art. 233 e o art. 234, da Lei nº 6.015/1973.

Art. 1506. Sendo requerida a unificação ou a subdivisão de dois ou mais imóveis com registros em diferentes circunscrições de cartórios imobiliários, será promovida a averbação nas respectivas matrículas.

Art. 1507. No caso de fusão de matrículas ou de unificação de imóveis deverá o registrador proceder à verificação das características, confrontações, localização e individualização de cada um dos imóveis integrantes da unificação ou das matrículas fusionadas, a fim de evitar que, a pretexto de unificação ou fusão, sejam feitas retificações sem a observância dos procedimentos estabelecidos em lei.

Art. 1508. Nas unificações e desmembramentos de áreas urbanas, são consideradas regulares as descrições que contenham apenas as medidas lineares e a metragem quadrada, mesmo que não sejam declinados ângulos internos e graus do polígono.

Art. 1509. É obrigatória a unificação, com abertura de uma única matrícula, quando dois ou mais imóveis, lotes ou terrenos forem destinados à instituição de condomínio edilício na forma da legislação vigente e demais regras legais aplicáveis, em especial sob o regime da Lei nº 4.591/1964.

Art. 1510. No caso de fusão de matrículas de imóveis pertencentes ao mesmo proprietário, por remembramento, o Oficial de Registro Imobiliário deverá:

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

Art. 1511. Na fusão ou unificação de imóveis rurais é exigido a apresentação de Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, expedido pelo CNIR, acompanhado de planta elaborada por sistema de georreferenciamento, nos termos da Lei nº 10.267/2001 e do Decreto nº 4.449/2002.

Art. 1512. A fusão de matrículas e os desmembramentos observarão a legislação pertinente à natureza do imóvel, se próprio ou sujeito a regime de aforamento ou enfiteuse, pública ou privada.

Art. 1513. Quando houver divisão de imóvel, deverá ser aberta matrícula para cada uma das partes resultantes, sendo registrado, em cada matrícula, o título da divisão. Na originária, averbar-se-á a circunstância, com subsequente encerramento.

SUBSEÇÃO VII – DO CANCELAMENTO E ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA

Art. 1514. A matrícula do imóvel, após aberta pelo cartório da jurisdição respectiva, na forma da lei, somente poderá ser cancelada por decisão judicial, na esfera administrativa ou jurisdicional.

Art. 1515. A matrícula será encerrada:

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

SUBSEÇÃO VIII – DO BLOQUEIO DE MATRÍCULA

Art. 1516. Se o juiz, na esfera administrativa ou jurisdicional, entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação, poderá determinar de ofício ou a requerimento, a qualquer momento, ainda que sem a oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

Art. 1517. Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo suspenso até solução do bloqueio (Lei nº 6.015/1973, art. 214, §§3º e 4º).

SUBSEÇÃO IX – DO SISTEMA DE FICHAS SOLTAS, DO NÚMERO DE ORDEM E DA ABERTURA DE NOVA MATRÍCULA

Art. 1518. Os oficiais de registro de imóveis transportarão todas as matrículas escrituradas de forma manuscrita em livros encadernados e todas as matrículas escrituradas mecanicamente em livros desdobrados (art. 6º da Lei nº 6.015/1973) para o sistema de fichas soltas (parágrafo único do art. 173 da Lei nº 6.015/1973), as quais conterão os atos registrares lançados, por rigorosa ordem sequencial, conservando-se as mesmas numerações, com remissão na matrícula originária e respeitados os prazos legais ou regulamentares.

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

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

Art. 1519. Não poderão ser abertas matrículas, para imóveis distintos, com uso do mesmo número de ordem, ainda que seguido da aposição de letra ou número (por exemplo: matrícula 1, matrícula 1-A, matrícula 1-B; matrícula 1-1, matrícula 1-2, matrícula 1-3 etc.).

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

Art. 1520. Nos casos dos artigos antecedentes (transposição para o sistema de fichas solta, abertura de matrícula própria para distintos imóveis matriculados numa única e salto de número de ordem, por ocasião da abertura de nova matrícula), o oficial de registro de imóveis:

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

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

Art. 1521. Os arquivos dos dados estruturados, não estruturados e semiestruturados, obtidos por ocasião da digitação de texto de matrícula, serão mantidos na serventia para futuro aproveitamento na implantação da matrícula escriturada em forma digital.

SEÇÃO IV – DA RIGOROSA SEQUÊNCIA DO NÚMERO DE ORDEM

Art. 1522. Havendo salto na numeração sequencial das matrículas, será inserida ficha de matrícula com uma averbação, a qual consignará que deixou de ser aberta matrícula com esse número e que não existe imóvel matriculado.

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

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

SEÇÃO V – DO LIVRO 3 – REGISTRO AUXILIAR

Art. 1523. O Livro 3 – Registro Auxiliar destina-se ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente aos imóveis matriculados.

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

Art. 1524. Os registros no Livro 3 – Registro Auxiliar serão realizados de forma resumida, arquivando-se no Registro de Imóveis a via original do instrumento particular e outros títulos apresentados, caso o serviço não disponha de microfilmagem ou processo de digitalização e certificando-se o ato praticado na cópia devolvida à parte.

Art. 1525. Serão registrados no Livro 3 – Registro Auxiliar:

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

II - as convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário, condomínio de lotes e condomínio em multipropriedade;

III - o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

IV - as convenções antenupciais;

V - os contratos de penhor rural;

VI - os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no Livro 2 – Registro Geral.

VII - O instrumento declaratório de união estável formalizado por escritura pública, instrumento particular registrado em títulos e documentos, ou sentença judicial, desde que dele conste o regime de bens.

§ 2º Os fatos ou atos jurídicos modificativos ou extintivos e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro no livro 3 serão nele averbados.

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

§ 4º Havendo especificação de regime de bens por meio de pacto convencional na união estável, far-se-á o registro no livro 3 à vista do instrumento ou da certidão do registro da união estável expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais ou da escritura pública de reconhecimento de união estável, ou ainda do termo de união estável confeccionado no próprio Registro Civil, com ou sem registro no Livro E do RCPN.

Art. 1526. O Livro 3 – Registro Auxiliar será escriturado no sistema de fichas ou programa informatizado, e o seu arquivamento será feito segundo a ordem numérica dos próprios registros.

SEÇÃO VI – DO LIVRO 4 – INDICADOR REAL

Art. 1527. O Livro 4 – Indicador Real constitui o repositório de todos os imóveis registrados nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias e será feito por sistema de banco de dados.

Art. 1528. Enquanto não for utilizado sistema de banco de dados as fichas serão arquivadas conforme os municípios, distritos, subdistritos e logradouros em que se situem os imóveis a que correspondem, por ordem rigorosamente alfabética.

Art. 1529. O Livro 4 – Indicador Real deverá ser escriturado de forma a identificar os imóveis por suas denominações e características, organizado pelo nome das ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e pelos nomes identificadores da sua situação, quando rurais, de modo que facilite a busca.

Art. 1530. A serventia que utilizar o sistema de fichas, quando houver mudança do nome do logradouro ou de numeração do imóvel, deverá abrir nova ficha com a informação atualizada, dela constando referência recíproca da situação anterior, sendo que:

I - na ficha anterior também será feita referência recíproca da situação atual, para possibilitar a correta e ágil identificação do imóvel;

II - as novas ocorrências serão anotadas apenas na nova ficha.

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

Art. 1531. Os programas informatizados dos Ofícios de Registro Imobiliário devem assegurar que o programa de processamento de dados utilizado realize a mesma rotina de identificação recíproca dos imóveis que venham a ser alterados por mudança de nome do logradouro ou de numeração.

Art. 1532. Tratando-se de imóvel localizado em esquina, devem ser abertas indicações para todas as ruas confluentes.

Art. 1533. Sempre que forem averbadas a mudança da denominação do logradouro para o qual o imóvel faça frente, a construção de prédio ou a mudança de sua numeração, deverá ser feita nova indicação no Livro n. 4.

Art. 1534. Os imóveis rurais deverão ser indicados no Livro n. 4, não só por sua denominação, mas também por todos os demais elementos disponíveis para permitir a sua precisa localização.

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

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

Art. 1535. A menção do número de inscrição no cadastro do INCRA (CCIR) é obrigatória, devendo, em casos de omissão, ser incluída, sempre quando realizado novo assentamento.

Art. 1536. A forma e os campos obrigatórios da escrituração do Livro 4 – Indicador Real deverão observar as determinações da Lei nº 6.015/1973.

SEÇÃO VII – DO LIVRO 5 – INDICADOR PESSOAL

Art. 1537. O Livro 5 – Indicador Pessoal, organizado alfabeticamente por prenome ou sobrenome, é o repositório dos nomes de todas as pessoas, físicas ou jurídicas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem, com relevância jurídica, a critério do oficial, nos demais livros do Registro Imobiliário, fazendo-se referência ao respectivo número de ordem.

Art. 1538. A escrituração do Livro 5 – Indicador Pessoal deve ser realizado através de fichas ou registros informatizados em programa ou aplicativo próprio, organizados na estrita ordem alfabética de prenomes ou sobrenomes com todas as letras do alfabeto latino.

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

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

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

Art. 1539. Para facilitar as buscas, deverá constar nos registros e remissões do Livro 5 – Indicador Pessoal, ao lado do nome do interessado, o número de inscrição no Cadastro de pessoas Físicas (CPF), ou, à falta deste, no Registro Geral da cédula de identidade, quando se tratar de pessoa física, ou o número de inscrição no Cadastro Nacional de pessoas Jurídicas (CNPJ), quando pessoa jurídica.

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

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

§ 3º Após a averbação de casamento, em sendo caso, deve ser aberta indicação do nome adotado pela mulher, com remissão ao nome antigo, cuja indicação será mantida.

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

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

Art. 1540. É obrigatório o lançamento, no Livro 5 – Indicador Pessoal ou a organização de fichário, com criação de procedimento ou rotina no programa informatizado, de controle de tramitação simultânea de títulos contraditórios ou excludentes de direitos sobre um mesmo imóvel.

SEÇÃO VIII – DOS LIVROS ESPECIAIS

SUBSEÇÃO I – DO LIVRO DE RECEPÇÃO DE TÍTULOS

Art. 1541. No Livro de Recepção de títulos, escriturado em meio físico ou em eletronicamente, serão lançados apenas os títulos apresentados para exame e cálculo dos respectivos emolumentos, com base no disposto no art. 12, parágrafo único, da Lei nº 6.015/1973, e que não gozam dos efeitos da prioridade.

§ 1º A recepção de títulos somente para exame e cálculo é excepcional e sempre dependerá de requerimento escrito e expresso do interessado, a ser arquivado em pasta própria, podendo a serventia fornecer o requerimento para preenchimento de claros.

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

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

Art. 1542. O Livro de Recepção de Títulos para exame e cálculo conterá colunas ou campos com, ao menos, os seguintes elementos:

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

f) data da entrega ao interessado.

Art. 1543. Deverá ser fornecido ao apresentante recibo-protocolo de todos os documentos ingressados para exame e cálculo, contendo numeração de ordem idêntica à lançada no Livro de Recepção de Títulos que, necessariamente, será anotada, ainda que por cópia do mencionado recibo, nos títulos em tramitação, salvo os títulos que forem encaminhados por meio da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis, os quais terão regramento próprio.

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

Art. 1544. Nos títulos apresentados para exames e cálculos dos emolumentos, deverá o Registrador proceder ao exame exaustivo do título e do cálculo integral dos emolumentos, expedindo nota, de forma clara e objetiva, devidamente datada e assinada pelo preposto responsável.

Art. 1545. A qualificação dos títulos apresentados para exame e cálculo deve abranger completamente a situação examinada, em todos os seus aspectos relevantes para a prática do ato, complementação ou seu indeferimento, permitindo a certeza correspondente à aptidão registrária (Título apto), ou, a indicação integral das deficiências para a inscrição registral e o modo de suprimento (Título não apto), ou a negação de acesso do registro (Título não apto). Se qualquer dessas informações for prejudicada pela falta de documentos entre os apresentados, a circunstância deverá ser expressamente mencionada.

Art. 1546. Quando o Livro de Recepção de Títulos for escriturado por sistema informatizado, com impressão do termo de encerramento diário e não houver possibilidade de lançamento do resultado da qualificação na coluna da própria (Título apto ou Título não apto), seu lançamento será feito no termo de encerramento do dia em que for praticado, mediante remissão da data para facilitar sua localização.

Art. 1547. A devolução do título ao apresentante com a competente nota do exame e cálculo deverá ficar documentada em cartório, mediante recibo, salvo nos casos de títulos que tramitaram eletronicamente por meio da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis.

Art. 1548. Após a devolução do título ao apresentante poderão o requerimento e o recibo de entrega permanecer somente em microfilme ou armazenado em mídia digital.

SUBSEÇÃO II – DO LIVRO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO

Art. 1549. O Livro de Registro de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro servirá para o cadastro especial das aquisições de terras rurais por pessoas físicas (residentes no país) e jurídicas estrangeiras, e deverá conter:

I - menção do documento de identidade da parte contratante e da prova de residência no território nacional, ou, se pessoa jurídica estrangeira ou a ela equiparada, os documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para funcionar no Brasil;

II - memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações;

III - transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso; e

IV - Menção ao número e a data do registro no Livro 2.

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

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

Art. 1550. O registrador deverá manter controle atualizado quanto à dimensão das áreas adquiridas por pessoas estrangeiras, e destas, a dimensão dos da mesma nacionalidade, visando cumprir as restrições impostas pela Lei nº 5.709/1971, regulamentada pelo Decreto nº 74.965/1974.

SUBSEÇÃO III – DO LIVRO DE CONTROLE DO REGISTRO DAS INDISPONIBILIDADES

Art. 1551. Os delegados do serviço de Registro de Imóveis deverão manter registro em base de dados informatizada destinada ao controle das indisponibilidades de bens comunicadas por autoridades judiciais e administrativas que detenham essa competência legal.

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

Art. 1552. Os atos registrais e demais procedimentos das indisponibilidades no âmbito dos Registros de Imóveis deverá seguir as regras do Capítulo XXV, Seção XIV, deste Código de Normas.

SEÇÃO IX – DOS CLASSIFICADORES

Art. 1553. Os Oficiais de Registro de Imóveis deverão arquivar, separadamente e de forma organizada, em pastas, classificadores ou microfichas:

- a)** decisões da Corregedoria do Foro Extrajudicial;
- b)** atos normativos da Presidência, do FERMOJUPI, da da Corregedoria do Foro Extrajudicial e do Juízo Corregedor Permanente;
- c)** cópias de cédulas de crédito rural;
- d)** cópias de cédulas de crédito industrial;
- e)** cópias de cédulas de crédito à exportação;
- f)** cópias de cédulas de crédito comercial;
- g)** ordens judiciais e administrativas que determinem indisponibilidades de bens;
- h)** cópias de comunicações feitas ao INCRA, relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros;
- i)** cópias de comunicações feitas à Corregedoria do Foro Extrajudicial, relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros;
- j)** documentos comprobatórios de inexistência de débitos para com a Previdência Social;
- k)** recibos e cópias das comunicações às Prefeituras Municipais dos registros translativos de propriedade;
- l)** recibos e cópias das comunicações ao órgão da Receita Federal das operações imobiliárias realizadas;
- m)** leis e decretos municipais relativos à denominação de logradouros públicos e de suas alterações;
- n)** recomendações da da Corregedoria do Foro Extrajudicial, para que não pratiquem atos com base em procurações lavradas em locais expressamente indicados, nem lavrem ou registrem escrituras fundadas em atos praticados nos locais também especificados;
- o)** notas de devolução;
- p)** comunicações mensais enviadas ao INCRA relativas a mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público;
- q)** comunicações recebidas do INCRA relativas aos atos descritos na alínea anterior;
- r)** memoriais descritivos de imóveis rurais certificados pelo INCRA.

Art. 1554. Os classificadores acima referidos, exceto os das alíneas, “c”, “d”, “e”, “f”, e “r” podem ser substituídos por arquivos eletrônicos, com índices.

Art. 1555. As cópias de cédulas de crédito rural, industrial, à exportação e comercial deverão ser arquivadas em ordem cronológica e separadamente, conforme a sua natureza.

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

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

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

Art. 1556. Os livros existentes, formados de acordo com o sistema previsto neste capítulo também poderão ser microfilmados, ou digitalizados na forma autorizada, e inutilizados por processo de trituração ou fragmentação de papel.

Art. 1557. Deverão ser sempre comunicados os negócios imobiliários às Prefeituras Municipais, por meio de entendimento com estas mantido, para efeito de atualização de seus cadastros.

Art. 1558. As comunicações conterão, em resumo, os dados necessários à atualização cadastral, podendo ser feitas por sistema de listagem diária, semanal ou mensal, segundo o movimento do ofício no setor.

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

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

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

Art. 1559. A eventual dispensa das comunicações, por parte de qualquer das Prefeituras integrantes da circunscrição imobiliária, deverá ficar documentada em cartório, arquivando-se na pasta própria.

Art. 1560. As cópias das comunicações ao INCRA e à Corregedoria do Foro Extrajudicial relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros e as cópias e recibos das comunicações às Prefeituras Municipais dos negócios imobiliários deverão ser arquivados em ordem cronológica.

Art. 1561. As ordens judiciais e administrativas que determinem indisponibilidades serão arquivadas em ordem cronológica, dispensado o arquivamento se forem microfilmadas, de conformidade com a Lei nº 5.433, de 8 de maio de 1.968, ou armazenadas em mídia digital, na forma prevista no art.

38, da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, ou importadas em arquivo formato XML.

Art. 1562. O oficial comunicará as operações imobiliárias registradas à Secretaria da Receita Federal do Brasil, mediante preenchimento e envio da respectiva Declaração sobre Operação Imobiliária (DOI), de conformidade com as instruções normativas vigentes.

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

Art. 1563. Nas Comarcas onde não houver órgão de imprensa oficial dos Municípios, os cartórios deverão oficiar às Prefeituras, solicitando periódica remessa de cópias dos atos legislativos, para cumprir o disposto no art. 167, II, 13, da Lei nº 6.015/1973, averbando, de ofício, a mudança de nome dos logradouros públicos.

CAPÍTULO IV – DAS PESSOAS

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES COMUNS

Art. 1564. O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo ao apresentante ou requerente as despesas respectivas.

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

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

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

Art. 1565. Os títulos apresentados para registro devem conter a devida identificação e qualificação das pessoas, físicas ou jurídicas, nele referidas, em atendimento ao princípio da especialidade subjetiva.

Art. 1566. São considerados, para fins de escrituração na matrícula, credores e devedores, respectivamente:

I - nas servidões, o dono do prédio dominante, como credor, e o dono do prédio serviente, como devedor;

II - no uso, o usuário, como credor, e o proprietário, como devedor;

III - na habitação, o habitante, como credor, e o proprietário como devedor;

IV - na anticrese, o mutuante, como credor, e o mutuário, como devedor;

V - no usufruto, o usufrutuário, como credor, e o nu-proprietário, como devedor;

- VI** - na enfiteuse, o senhorio, como credor, e o enfiteuta, como devedor;
- VII** - na constituição de renda, o beneficiário, como credor, e o rendeiro censuário, como devedor;
- VIII** - na locação, o locatário, como credor, e o locador, como devedor;
- IX** - nas promessas de compra e venda, o compromissário comprador, como credor, e o promitente vendedor, como devedor;
- X** - nas penhoras e ações, o autor, como credor, e o réu, como devedor;
- XI** - nas cessões de direitos, o cessionário, como credor, e o cedente, como devedor;
- XII** - nas promessas de cessão de direitos, o promitente cessionário, como credor, e o promitente cedente, como devedor.

Art. 1567. Na matrícula constará a qualificação pessoal das partes, na forma prevista pela Lei nº 6.015/1973 e neste Código de Normas, exceto quando se tratar:

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

Art. 1568. A qualificação da pessoa física deve conter os dados exigidos pelo art. 1.472, I, deste Código.

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

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

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

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

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

Art. 1569. A qualificação da pessoa jurídica deve conter os dados exigidos pelo art. 1.472, II, deste Código.

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

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

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

Art. 1570. A pessoa jurídica de direito público deverá ser qualificada do seguinte modo:

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

II - o município de domicílio da sua sede;

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

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

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

Art. 1571. Não constando do título, da certidão ou do registro anterior, por qualquer motivo, os elementos indispensáveis à identificação das pessoas, poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais.

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

CAPÍTULO V – DOS TÍTULOS

SEÇÃO I – DOS TÍTULOS EM GERAL

Art. 1572. Somente serão admitidos a registro os seguintes títulos:

- I** - escrituras públicas lavradas em tabelionato de notas;
- II** - escrituras públicas lavradas em consulados brasileiros no exterior;
- III** - contratos ou atos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e pelas testemunhas, com as firmas reconhecidas;
- IV** - sentenças proferidas por tribunais estrangeiros, após homologação pelo Superior Tribunal de Justiça;
- V** - documentos constituídos em países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados pelas embaixadas ou órgãos consulares, traduzidos, na forma da lei, por tradutores oficiais e registrados no cartório de títulos e documentos, sendo dispensada a legalização no caso de documentos produzidos em conformidade com a Convenção sobre a Eliminação da Exigência de Legalização de Documentos Públicos Estrangeiros, promulgada pelo Decreto nº 8.660/2016;
- VI** - cartas de sentenças, formais de partilhas, certidões e mandados extraídos de autos de processo judicial;
- VII** - cartas de arrematação e adjudicação de imóveis em leilões públicos expedidas por autoridades judiciais;
- VIII** - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados e Municípios, no âmbito de programas de regularização fundiária, dispensado o reconhecimento de firma;
- IX** - atos ou termos administrativos originários do poder público para instituição de reserva legal, servidão ambiental, de destaque de imóvel de gleba pública originária, de título de doação ou de concessão de direito real de uso, e auto de demarcação urbanística nos termos da Lei nº 13.465/2017;
- X** - títulos arbitrais em consonância com a Lei de Arbitragem nº 9.307/1996;
- XI** - contratos ou termos administrativos, assinados com os legitimados a que se refere o art. 3º do Decreto-Lei nº 3.365/1941 (Lei de Desapropriação), no âmbito das desapropriações extrajudiciais;
- XII** - outros documentos públicos previstos em lei, emanados de autoridades da Administração Pública;
- XIII** - termo declaratório de união estável lavrado no RCPN com ou sem registro no Livro 2;
- XIV** - contrato de administração fiduciária de garantias (Lei nº 14.711/2023);

XV - admissão do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião (art. 216-A da Lei nº 6.015/1973);

XVI - ata notarial com o objetivo de constatar a verificação da ocorrência ou da frustração das condições negociais aplicáveis e que certifique o repasse de valores devidos ou a rescisão de negócio celebrado (art. 7º-A, §2º, da Lei nº 8.935/1994);

XVII - outros documentos a que a lei expressamente determinar registrabilidade.

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

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

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

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

§ 5º Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso VIII do caput poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido ao escritório de registro de imóveis.

Art. 1573. O documento público poderá ser registrado por meio de cópia autenticada, por pessoa investida na função e com poderes expressos.

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

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

§ 3º Poderão ser registrados, independentemente de devolução ao apresentante para complementação ou retificação, os títulos levados a registro com

eventuais omissões de elementos determinados pela Lei nº 6.015/1973, se a lei não os exigia à época do negócio jurídico e de sua produção, bem como nos casos previstos no artigo 213, II, § 13, da mesma lei (ausência de dúvida quanto à identificação do imóvel).

SEÇÃO II – DO TÍTULO POR EXTRATO ELETRÔNICO

Art. 1574. O extrato estruturado é título hábil para fins do Registro de Imóveis e será encaminhado aos serviços pelas plataformas do SREI, dispensadas a apresentação da imagem, do contrato padrão ou de suas cláusulas textuais.

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

Art. 1575. Os documentos que acompanharem o extrato serão apresentados em formato nato digital, e, caso sejam digitalizados, observarão o formato PDF com assinatura digital qualificada ou notariada.

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

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

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

Art. 1576. A formalização da manifestação da vontade das partes, na forma da lei, é responsabilidade da instituição que subscreve o extrato, incumbindo ao oficial apenas verificar a integridade, autenticidade e procedência dos dados transmitidos.

Art. 1577. O extrato estruturado dos títulos referidos no artigo 221 da Lei nº 6.015/1973 será prenotado no livro 1 – protocolo, independentemente da apresentação de documentos físicos ou cópias digitalizadas, e substituirá o título, desde que assinado digitalmente:

I - pelo tabelião de notas, no caso do traslado ou certidão de escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II - por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias securitizadoras autorizadas a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, as companhias de habitação integrantes da administração pública e entidades administradoras de consórcios

constituídas na forma da Lei nº 11.795/2008, em suas operações ativas com garantia imobiliária, no caso do instrumento particular com força de escritura pública;

III - pelos entes federativos, no caso do contrato ou termo administrativo assinado no âmbito de programas de alienação de imóveis e de regularização fundiária;

IV - pelos entes federativos, no caso da certidão de regularização fundiária (CRF);

V - por instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer a atividade de escrituração, de registro ou de depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, no caso do título decorrente de operação de crédito realizada por produtor rural, no âmbito da Lei nº 13.986/2020;

VI - outras pessoas físicas ou jurídicas, desde que autorizadas por lei ou pelas normas de serviço extrajudicial do Estado do Piauí.

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

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

Art. 1578. No caso de extratos eletrônicos para registro ou averbação de atos e negócios jurídicos relativos a bens imóveis, ficará dispensada a atualização prévia da matrícula quanto aos dados objetivos ou subjetivos previstos no art. 176 da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos), exceto dos dados imprescindíveis para comprovar a subsunção do objeto e das partes aos dados constantes do título apresentado, ressalvado o seguinte:

I - não poderá ser criada nova matrícula por fusão ou desmembramento sem observância da especialidade objetiva e subjetiva; e

II - subordinar-se-á a dispensa de atualização à correspondência dos dados descritivos do imóvel e dos titulares entre o título e a matrícula.

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

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

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

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

§ 5º É dispensável a indicação no extrato da fração ideal de terreno relativa a imóveis decorrentes de incorporação imobiliária ou condomínio especial, ainda que já matriculados individualmente, com ou sem averbação de construção, bastando que sejam identificados com sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, estado, número da unidade e bloco, se for o caso, ou do lote e quadra.

SEÇÃO III – DOS TÍTULOS POR ESCRITURA PÚBLICA

Art. 1579. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no país, aplicando-se o referido valor, ainda que a aquisição seja de fração ideal.

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

I - a permuta de terreno por área construída nos contratos de incorporação imobiliária, regidos pela Lei nº 4.591/1964;

II - o retorno dos imóveis integralizados ao capital da sociedade empresária para o patrimônio do sócio ou acionista;

III - a arrematação ou adjudicação de imóveis em leilão ou praça realizada sob a modalidade extrajudicial, em que não exista disposição legal dispensando a celebração por instrumento público;

IV - a alienação de imóveis rurais a pessoa estrangeira, física ou jurídica, por força do disposto no art. 8º, da Lei nº 5.709/1997;

V - a compra e venda, quando parte ou a totalidade do pagamento do preço seja decorrente de saldo da conta do adquirente no Fundo de Garantia por tempo de Serviço – FGTS, desde que não exista parcela de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH, regulada pela Lei nº 4.380/1964 ou pelo Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI nos termos da Lei nº 9.514/1997;

VI - a constituição de superfície urbana ou rural sobre o imóvel, independentemente do valor do bem;

VII - A constituição de renda sobre imóvel, independentemente do valor do bem;

VIII - A cessão de título nominativo representativo de área com vegetação nativa, existente ou em processo de recuperação (Lei nº 12.651/2012).

§ 2º As escrituras públicas atenderão aos requisitos previstos neste Código.

§ 3º A consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) será obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei, devendo constar na finalização das escrituras públicas imobiliárias o código de consulta da referida Central.

SEÇÃO IV – DOS TÍTULOS POR INSTRUMENTO PARTICULAR

Art. 1580. Podem ser admitidos a registro títulos formalizados por instrumento particular, tais como:

I - atos ou negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis com valor fiscal e declarado igual ou inferior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no país;

II - os instrumentos particulares de promessa de compra e venda, cessão ou promessa de cessão;

III - os contratos que tiverem como parte as entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, nos termos do art. 61, §5º, da Lei nº 4.380/1964;

IV - os memoriais de especificação da incorporação de que trata o art. 32 da Lei nº 4.591/1964;

V - as convenções condominiais;

VI - as cartas de arrematação extraídas de processo de leilão em execução hipotecária extrajudicial, a teor do art. 37, do Decreto-Lei nº 70/1966;

VII - as cédulas de crédito industrial, de crédito à exportação e de crédito comercial referidas no art. 29 do Decreto-Lei nº 413/1969, na Lei nº 6.313/1975 e na Lei nº 6.840/1980;

VIII - as cédulas de crédito bancário reguladas na Lei nº 10.931/2004;

IX - as cédulas hipotecárias sujeitas a averbação à margem da matrícula correspondente, de acordo com os artigos 13 e 26 do Decreto-Lei nº 70/1966;

X - os instrumentos de caução e de cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis, regulados no Decreto-Lei nº 70/1966;

XI - os contratos de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil e de cessão de crédito com garantia real, regulados pelo art. 38 da Lei nº 9.514/1997, com a redação da Lei nº 10.931/2004;

XII - os contratos de compra e venda de imóvel através de sistema de consórcio de bens, conforme previsto no art. 45, parágrafo único, da Lei nº 11.795/2008;

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

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

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

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

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

XVIII - as atas de assembleias gerais registradas no Registro Público de Empresa Mercantil ou certidão dos atos constitutivos de companhia, emitida pelo Registro do Comércio em que foram arquivados, contendo a descrição dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação do capital social por incorporação ou conferência nas sociedades empresárias;

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

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

Art. 1581. Os instrumentos particulares, quando relativos a atos praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, dispensam as testemunhas e o reconhecimento de firma.

Art. 1582. No caso de título celebrado por instrumento particular, somente se fará o registro mediante a apresentação do documento original.

Art. 1583. Nos instrumentos particulares formalizados por força de autorização judicial, esta deverá ser apresentada em via original.

Art. 1584. O título de natureza particular apresentado terá uma via arquivada no cartório, podendo, se adotado o sistema de arquivamento por meio eletrônico, ser devolvido ao interessado mediante recibo.

Art. 1585. O instrumento particular firmado por pessoa jurídica ou procurador de pessoa natural, somente será admitido a registro mediante prova da representação legal do signatário.

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

Art. 1586. Não será admitido o registro ou averbação de instrumento particular se um dos interessados:

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

Art. 1587. O instrumento particular, para ter força de escritura pública, deverá obedecer aos requisitos de conteúdo do art. 215, §1º e incisos do Código Civil, dele devendo constar, em especial:

- I - para as pessoas físicas, o nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes, testemunhas e demais comparecentes, com a indicação do regime de bens do casamento e o nome do outro cônjuge, número de inscrição no Cadastro de pessoas Físicas (CPF) e, sempre que possível, o número das cédulas de identidade no Registro Geral (RG).
- II - para as pessoas jurídicas, o nome empresarial, o município da sede, número de inscrição no Cadastro Nacional de pessoas Jurídicas (CNPJ) e o nome e qualificação completa dos seus diretores, administradores, representantes legais e procuradores, com os mesmos requisitos para a identificação das pessoas físicas, previsto no inciso anterior;
- III - a descrição precisa e detalhada do imóvel, de acordo com o constante na respectiva matrícula, em respeito ao princípio da especialidade objetiva;
- IV - declaração facultativa dos vendedores, alienantes ou garantidores, sob as penas da lei, da plena e integral disponibilidade sobre o imóvel objeto do negócio jurídico;
- V - o valor declarado do negócio jurídico e as condições de pagamento, com os instrumentos e cláusulas de garantia real, se houver;
- VI - ser instruído, quando for o caso, com os processos administrativos de recolhimento do imposto de transmissão incidente e do original laudêmio e da certidão de transferência do aforamento, no caso de terreno de marinha;
- VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes;
- VIII - a presença de 2 (duas) testemunhas do ato, qualificadas com o número do CPF, quando for o caso;
- IX - a data e o local de sua celebração.

SEÇÃO V – DOS TÍTULOS JUDICIAIS E ARBITRAIS

Art. 1588. Os títulos judiciais serão recepcionados e prenotados para garantia da prioridade do título e conseqüente preferência dos direitos reais e submetidos à qualificação registral, que observará os requisitos extrínsecos do título, a relação deste com o registro e os princípios registraes, em especial,

os das especialidades objetiva e subjetiva e da continuidade, sendo vedado ao oficial de registro adentrar no mérito da decisão judicial proferida.

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

Art. 1589. O Oficial de Registro recepcionará como válido o mandado assinado por chefe, diretor de secretaria ou escrivão, quando autorizado pelo Juiz, devendo esta informação constar do próprio mandado.

Art. 1590. Havendo razão impeditiva do cumprimento da ordem judicial, o oficial de registro deverá elaborar nota devolutiva, que será entregue à parte apresentante ou, quando for o caso, encaminhada, de ofício, à autoridade que tiver enviado o título. Transcorrido o prazo de vigência do protocolo sem a reapresentação do título pelo interessado deverá ser cancelada a prenotação.

Parágrafo único. Caso o título judicial seja reapresentado com determinação de cumprimento de inobservância de competência absoluta, inobservância de princípios registrais ou inobservância de cumprimento fiscal ou legal, o oficial cumprirá o determinado no título.

Art. 1591. Não é necessário o “cumpra-se” do juiz de direito local para a prática de atos emanados de juízos da mesma ou de diversa jurisdição.

CAPÍTULO VI – DOS ATOS DE REGISTRO

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1592. Serão contados em dias e horas úteis os prazos estabelecidos para a vigência da prenotação, para os pagamentos de emolumentos e para a prática de atos pelos oficiais dos registros de imóveis, incluída a emissão de certidões, exceto nos casos previstos em lei e naqueles contados em meses e anos.

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

I - dias úteis: aqueles em que houver expediente integral; e

II - horas úteis: as horas regulamentares do expediente.

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

I - salvo disposição em contrário, os prazos serão contados excluindo o dia do começo e incluindo o dia do vencimento;

II - os dias do começo e do vencimento do prazo serão protraídos para o primeiro dia útil seguinte.

III - os prazos são computados em dias úteis;

IV - a contagem corrida dos prazos ocorrerá:

a) se previstos em meses ou anos;

b) quando a lei expressamente determinar;

c) quando este Código ou normas do CNJ determinarem.

SEÇÃO II – DA COMPRA E VENDA

Art. 1593. A compra e venda, para pagamento à vista ou a prazo, com ou sem garantia hipotecária, somente será registrada se houver sido celebrada por escritura pública, ressalvadas as hipóteses legais expressas de dispensa do instrumento público, conforme autorizadas em lei e referidas neste Código de Normas.

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

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

Art. 1594. As condições negociais pactuadas em escritura de compra e venda, como a cláusula resolutiva expressa, a retrovenda e preempção (ou preferência), devem ser, obrigatoriamente, consignadas no próprio registro da compra e venda, sem necessidade de averbação em ato separado. Caso o oficial opte por fazer uma averbação do pacto adjeto, não incidirá emolumentos e custas pela prática do ato.

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

Art. 1595. O registro de compra e venda independe do prévio registro de eventual promessa de compra e venda e/ou de sua cessão.

Art. 1596. É dispensada a averbação de:

I - cancelamento do registro de compromisso de compra e venda, quando ocorrer o registro da escritura definitiva; e

II - cancelamento do usufruto, quando ocorrer a venda da plena propriedade conjuntamente pelo nu-proprietário e pelo usufrutuário.

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

Art. 1597. Os instrumentos e contratos particulares de compra e venda deverão observar, para a viabilização do seu registro, no que couber e não for legalmente excepcionado, as mesmas exigências previstas para a escritura pública.

Art. 1598. É vedada, em qualquer hipótese, a lavratura e registro de escritura de compra e venda relativa a bem imóvel de propriedade da União, sob regime de aforamento ou ocupação de terreno de Marinha, ou que contenha, ainda que parcialmente, área de seu domínio, sem a apresentação de certidão específica e válida da Secretaria do Patrimônio da União – SPU, que declare recolhido o laudêmio devido, que declare quitação do transmitente com as demais obrigações junto ao patrimônio da União e haja autorização da transferência do imóvel.

Art. 1599. O adquirente poderá dispensar, por sua conta e responsabilidade, assumindo os débitos porventura existentes, a certidão negativa referente aos tributos que incidam sobre o imóvel, especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

Art. 1600. O comprador poderá também dispensar, expressamente, a apresentação da declaração de débitos condominiais, assumindo, nos termos do art. 1.345, do Código Civil, os débitos do alienante perante o condomínio.

Art. 1601. Na hipótese da existência de ações ou execuções certificadas pelos distribuidores, estas deverão ser consignadas na escritura, para ciência do comprador, não devendo o Registro de Imóveis promover qualquer ato de registro, averbação, anotação ou comunicação, na matrícula respectiva, relativamente a essas ações e execuções que não sejam formalmente comunicadas pelo juízo competente para efeito de oneração judicial ou indisponibilidade.

SEÇÃO III – DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Art. 1602. O contrato de promessa de compra e venda, celebrado por instrumento público ou particular, em caráter irrevogável, pode ser registrado no Registro de Imóveis da situação do bem.

Art. 1603. O contrato particular de promessa de compra e venda deverá conter os requisitos legais para fins de seu registro.

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

Art. 1604. Não havendo lei municipal dispendo em sentido diverso, o registro da promessa de compra e venda não depende do prévio recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, o qual se considera devido, apenas, no ato da celebração da escritura definitiva de compra e venda.

Art. 1605. Ainda que celebrado em caráter irrevogável e irretratável, o contrato de promessa de compra e venda pode prever cláusula de rescisão em razão de inadimplemento do promitente comprador, com a aplicação das sanções contratuais e cláusulas penais cabíveis, inclusive para efeito de perda do valor do sinal pago e retomada do imóvel pelo promitente vendedor, de acordo com a Lei nº 13.786/2018.

Art. 1606. Os contratos de promessa ou compromisso de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão relativamente a imóveis loteados poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do art. 18, inciso VI, da Lei nº 6.766/1979 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

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

Art. 1607. Nos casos de parcelamento do solo urbano registrado, os compromissos de compra ou reserva de lote devidamente quitados serão título hábil para o registro de propriedade do lote adquirido, nos termos dos arts. 26, §6º, e 41 da Lei nº 6.766/1979.

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

Art. 1608. O desfazimento do negócio jurídico sob a forma contratual de promessa de compra e venda, por distrato ou inadimplemento da parte, será objeto de ato de averbação, promovendo-se o cancelamento do direito real do promitente comprador.

SEÇÃO IV – DA COMPRA E VENDA COM CESSÃO DE DIREITOS

Art. 1609. O promitente comprador poderá ceder seus direitos aquisitivos a terceira pessoa.

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

Art. 1610. Em uma mesma escritura, poderão constar uma ou mais cessões de direitos aquisitivos, bem como a transferência definitiva para o último cessionário.

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

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

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

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

SEÇÃO V – DOS PRÉ-CONTRATOS DE IMÓVEIS LOTEADOS

Art. 1611. É facultado o registro de pré-contratos relativos a imóveis loteados, se consignarem a manifestação de vontade das partes, indicação do lote, preço, modalidade de pagamento e promessa de contratar.

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

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

Art. 1612. Não se recusará registro a contratos, a pretexto de metragem mínima, se o imóvel se destinar à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes (art. 4º, II, da Lei nº 6.766/1979).

SEÇÃO VI – DA DOAÇÃO

Art. 1613. Nos atos de doação a título gratuito, o registro poderá ser promovido pelo doador, pelo donatário ou por qualquer terceiro interessado, bastando para tanto a apresentação do título.

Art. 1614. Nos atos a título gratuito, o registro poderá ser promovido pelo doador, acompanhado da prova de aceitação pelo beneficiado.

§ 1º É dispensada a prova de aceitação nas doações puras, feitas em benefício de absolutamente incapazes. Os relativamente incapazes poderão

aceitá-las. Em qualquer caso, porém, não consistirá óbice ao registro a inexistência de representação ou assistência destas pessoas no título apresentado.

§ 2º A doação não sujeita a encargo presume-se aceita quando o donatário, ciente do prazo fixado pelo doador para declarar se aceita ou não a liberalidade, não faça, dentro dele, a declaração.

§ 3º Para os efeitos registrais, considera-se doação pura aquela instituída com reserva de usufruto ou com cláusula de incomunicabilidade, inalienabilidade ou impenhorabilidade.

Art. 1615. Somente pode ser objeto de registro a escritura de doação quando o doador declare que ele é proprietário de outros bens que assegurem a sua subsistência, salvo se a doação estiver sendo realizada com reserva de usufruto.

Art. 1616. Na compra e venda de imóveis em que o adquirente menor ou incapaz, representado por seus pais ou outros representantes legais, não comprove renda própria, considerar-se-á terem sido os recursos utilizados para aquisição doados por quem o representou no ato, devendo ser exigida, para o registro, a comprovação prévia do pagamento do imposto relativo a doação de numerário.

SEÇÃO VII – DA PERMUTA E PROMESSA DE PERMUTA

Art. 1617. Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de prenotação.

Art. 1618. Constituem modalidades de permuta de bens imóveis para fins de registro imobiliário:

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

Art. 1619. Na permuta simples, o título respectivo deverá descrever os imóveis objeto da permuta, podendo determinado imóvel ser permutado por outro ou mais imóveis, desde que a soma de valores seja equivalente e os permutantes deem entre si total e recíproca quitação.

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

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

Art. 1620. Na permuta com torna, a parte proprietária do imóvel de menor valor deverá declarar o pagamento, no mesmo título, da diferença entre o valor do seu imóvel em relação ao imóvel de maior valor, operando-se a dupla transmissão para efeitos imobiliários e de tributação, respeitada a legislação tributária de regência.

Art. 1621. Na permuta de terreno por área construída futura a atribuição de unidades autônomas deverá constar da escritura de permuta, devendo o registrador verificar se há ou não incidência tributária e proceder o registro de tais atos, nos termos do art. 167, I, itens 17 e 23, da Lei nº 6.015/1973;

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

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

SEÇÃO VIII – DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Art. 1622. O contrato de locação, com cláusula expressa de vigência no caso de alienação do imóvel, será registrado na matrícula do imóvel e consignará o seu valor, a renda, o prazo, o tempo e o lugar do pagamento, além da pena convencional.

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

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

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

Art. 1623. Quando o locador se fizer representar por procurador, verificar-se-á se o instrumento de mandato o autoriza a contratar com a cláusula de vigência, no caso de alienação da coisa locada.

Art. 1624. Independentemente do registro do contrato de locação, o locatário poderá requerer sua averbação para o fim exclusivo de pleitear o direito de preferência à compra do imóvel.

Art. 1625. É obrigatório o registro de contrato de arrendamento rural em que for arrendatário for:

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

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

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

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

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

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

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

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

SEÇÃO IX – DO BEM DE FAMÍLIA

Art. 1626. Para o registro do bem de família, o instituidor apresentará ao oficial a escritura pública correspondente para que mande publicá-la eletronicamente.

Art. 1627. Inexistindo razão para dúvida, far-se-á a publicação, em forma de edital, contendo:

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

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

Art. 1628. Findo o prazo do inciso II, do artigo anterior, sem reclamação, será:

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

II - procedido o registro da competente matrícula;

III - arquivado um exemplar do jornal com a publicação exigida; e

IV - restituído o instrumento ao apresentante, com a nota de registro.

Art. 1629. Apresentada a reclamação, será fornecida ao instituidor cópia autêntica, restituindo-se-lhe a escritura, com a declaração de suspensão do registro e cancelamento da prenotação.

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

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

Art. 1630. Se o bem de família for instituído com a transmissão da propriedade (art. 8º, §5º, do Decreto-Lei nº 3.200/1941), a inscrição será feita imediatamente após o registro da transmissão, ou, se for o caso, com matrícula.

Art. 1631. O oficial deverá observar se no ato da escritura foi apresentada certidão do imóvel objeto da instituição, devidamente atualizada, bem como declaração do instituidor sobre a existência de dívidas de quaisquer naturezas.

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

Art. 1632. O bem de família voluntário ou convencional é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio, devendo o Oficial de Registro Imobiliário recusar qualquer ato de penhora ou constrição sobre o imóvel instituído como bem de família, salvo por determinação judicial que tenha por objeto a desconstituição do bem de família.

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

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

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

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

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

Art. 1633. O imóvel constituído como bem da família deve servir como domicílio familiar, e somente pode ser alienado por autorização judicial, com o consentimento dos interessados e seus representantes legais, ouvido o Ministério Público.

Art. 1634. O bem de família legal não será objeto de registro ou averbação no Ofício de Registro de Imóveis.

SEÇÃO X – DA ENFITEUSE

Art. 1635. A matrícula do imóvel, promovida pelo titular do domínio direto, aproveita ao titular do domínio útil e vice-versa.

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

Art. 1636. O foreiro poderá, nos termos da lei, averbar a renúncia de seu direito, independentemente do consentimento do senhorio direto.

Art. 1637. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até a sua extinção, às disposições do Código Civil anterior e leis posteriores.

Art. 1638. Permite-se a abertura de matrícula para imóveis da União em regime de ocupação para registro e averbação dos atos previstos no artigo 167 da Lei nº 6.015/1973.

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

SEÇÃO XI – DAS SERVIDÕES

Art. 1639. Para o registro da servidão será indispensável que o documento consigne a descrição dos prédios dominante e serviente, bem como especialize a área da servidão.

Art. 1640. O registro da servidão predial será feito na matrícula do imóvel serviente, averbando-se o direito real na matrícula do imóvel dominante.

Art. 1641. A servidão predial é acessória do imóvel dominante, não podendo ser objeto de negócio jurídico.

Art. 1642. Procedido o registro e a averbação da servidão no livro 2, registrar-se-ão no livro 3 as restrições em inteiro teor, caso requerido pelo interessado.

Art. 1643. Nas servidões de oleoduto, gasoduto, eletroduto, aqueduto e semelhantes, que tiverem como credor o poder público, órgão público ou empresa concessionária de serviço público ou afim, e nas quais não haja como dominante um imóvel específico, far-se-á apenas o registro na matrícula do imóvel serviente.

Art. 1644. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por 10 (dez) anos, nos termos do art. 1.242 do Código Civil, autoriza o

interessado a promover o registro em seu nome no Registro de Imóveis, valendo como título a sentença que julgar consumado a usucapião.

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

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

Art. 1645. Salvo nas desapropriações, a servidão, uma vez registrada, só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada.

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

Art. 1646. Será considerada extinta a servidão, cabendo ao dono do prédio serviente promover o seu cancelamento na matrícula respectiva, quando ocorrer a reunião dos dois imóveis no domínio da mesma pessoa.

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

Art. 1647. O cancelamento da servidão se dá por ato de averbação.

SEÇÃO XII – DA SUPERFÍCIE URBANA OU RURAL

Art. 1648. O proprietário pode conceder a outrem, denominado superficiário, o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

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

Art. 1649. A concessão da superfície será gratuita ou onerosa e, caso seja onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez ou parceladamente, devendo assim ser consignado no registro da matrícula.

Art. 1650. Se o proprietário do imóvel objeto do direito de superfície for pessoa jurídica, fica dispensada a consignação, na escritura de constituição, da Certidão Negativa de Débito (CND) da Previdência Social e a Certidão Conjunta emitida pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), relativa a tributos federais e Dívida Ativa da União. (julgamento da ADI 394 pelo STF e decisão proferida pelo CNJ no Pedido de Providências n° 0001230-82.2018.2.00.0000).

Art. 1651. O direito de superfície pode transferir-se a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros.

Art. 1652. Em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário têm direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, à aquisição e consolidação da propriedade plena.

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

Art. 1653. Antes do termo final, a concessão poderá ser extinta se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para que for concedida, conforme assim reconhecido em decisão judicial.

Art. 1654. A constituição do direito de superfície será objeto de ato de registro e a sua extinção será promovida através de ato de averbação.

Art. 1655. Extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade plena sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário.

SEÇÃO XIII – DO USUFRUTO

Art. 1656. O usufruto de imóvel institui-se por ato gratuito ou oneroso, constante de escritura pública de doação, de inventário extrajudicial ou testamento, ou de venda e compra.

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

Art. 1657. O título de constituição do usufruto de imóvel, assim como o ato de registro respectivo, deverá consignar se este resulta:

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

Art. 1658. Na escritura de doação com reserva de usufruto, deve ser objeto de registro autônomo o primeiro ato, como registro da doação da nua-propriedade do imóvel e o segundo ato, também de registro, como de reserva do usufruto em favor do doador.

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

Art. 1659. O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro:

I - pela renúncia ou morte do usufrutuário, mediante apresentação da escritura de renúncia ou certidão de óbito;

II - pelo termo de sua duração, cujo cancelamento se dará de ofício;

III - pela extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído ou, se ela perdurar, pelo decurso de 30 (trinta) anos da data em que se começou a exercer;

IV - pela cessação do motivo de que se origina, do modo como determinado no ato de instituição, provado por requerimento apresentado pelo interessado, comprovando-se por documento oficial, caso o motivo seja subjetivo por mandado judicial;

V - pela destruição da coisa, provada em requerimento apresentado pelo interessado, acompanhada de certidão narrativa emitida pela prefeitura Municipal;

VI - pela consolidação do usufruto e da nua-propriedade na mesma pessoa;

VII - por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação, provada por sentença judicial;

VIII - pelo não uso ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai, provada por sentença judicial.

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

SEÇÃO XIV – DA ANTICRESE

Art. 1660. O registro da anticrese no livro 2 declarará o prazo, a época do pagamento e a forma de administração, obedecidos os requisitos legais.

Art. 1661. O registro pode ser requerido pelo credor ou pelo devedor, pessoalmente ou por pessoa que os represente, assim como por terceiro que der a garantia pelo devedor.

Art. 1662. O cancelamento do registro da anticrese deverá ser autorizado pelo credor, emitindo-se termo de quitação assinado e com firma reconhecida.

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

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

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

SEÇÃO XV – DAS HIPOTECAS CONVENCIONAIS, LEGAIS E JUDICIAIS

Art. 1663. O registro da hipoteca representa, em favor do credor, direito real de garantia, somente podendo ser constituída pelo proprietário com poderes de disposição e oneração sobre o imóvel.

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

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

Art. 1664. A hipoteca será registrada na serventia do lugar do imóvel ou no de cada um deles, se o título se referir a mais de um.

Art. 1665. Os registros e averbações sobre o imóvel hipotecado seguirão a ordem em que forem requeridos, verificados pela numeração sucessiva no Livro 1 – Protocolo.

Art. 1666. O proprietário ou titular do domínio sobre o imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor.

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

Art. 1667. O número de ordem no Livro 1 – Protocolo determina a prioridade e esta, a preferência entre as hipotecas.

§ 1º Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (trinta) dias que os interessados na primeira promovam a inscrição.

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

Art. 1668. Não serão registradas, no mesmo dia, duas hipotecas, ou uma hipoteca e outro direito real, sobre o mesmo imóvel, em favor de pessoas diversas, salvo se as escrituras, do mesmo dia, indicarem, em caráter excepcional, a hora em que foram lavradas, dando-se prioridade à mais antiga.

Art. 1669. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde

que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir.

Art. 1670. Na escritura ou contrato de constituição da hipoteca deverão constar, sob pena de não ter eficácia e não ser admitida para registro:

- I** - o valor do crédito, sua estimação ou valor máximo;
- II** - o prazo fixado para pagamento da dívida;
- III** - a taxa dos juros e atualização monetária, se pactuada;
- IV** - o bem dado em garantia com as suas especificações;
- V** - o valor do imóvel hipotecado, o qual, devidamente atualizado, servirá de base para a arrematação, adjudicação e remição, dispensada nova avaliação.

Art. 1671. Admite-se a extensão da hipoteca para garantir novas obrigações em favor do mesmo credor mediante requerimento do proprietário, aplicando-se o disposto no art. 1487-A do Código Civil.

§ 1º Para a hipótese do caput deve-se manter o registro da hipoteca respeitando, em relação à extensão, a prioridade de direitos contraditórios ingressos na matrícula do imóvel.

§ 2º A extensão da hipoteca será objeto de averbação subsequente na matrícula do imóvel, assegurada a preferência creditória legal.

§ 3º A extensão da hipoteca não poderá exceder ao prazo e ao valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original, devendo serem observados estes requisitos para fins de sua averbação no Registro de Imóveis.

Art. 1672. A hipoteca legal, de qualquer natureza, poderá ser registrada e especializada pelo Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O registro e a especialização da hipoteca legal incumbem a quem está obrigado a prestar a garantia, mas os interessados podem promover a inscrição delas, ou solicitar ao Ministério Público que o faça.

Art. 1673. A hipoteca extingue-se:

- I** - pela extinção da obrigação principal;
- II** - pelo perecimento da coisa;
- III** - pela resolução da propriedade;
- IV** - pela renúncia do credor;
- V** - pela remição;
- VI** - pela arrematação ou adjudicação.

Art. 1674. Extingue-se, ainda, a hipoteca com a averbação, no Registro de Imóveis, do cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.

Art. 1675. A hipoteca poderá, por requerimento do proprietário, ser posteriormente estendida para garantir novas obrigações em favor do mesmo credor, mantidos o registro e a publicidade originais, mas respeitada, em relação à extensão, a prioridade de direitos contraditórios ingressos na matrícula do imóvel (Lei nº 14.711/2023).

§ 1º A extensão da hipoteca não poderá exceder ao prazo e ao valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original.

§ 2º A extensão da hipoteca será objeto de averbação subsequente na matrícula do imóvel, assegurada a preferência creditória em favor da:

I - obrigação inicial, em relação às obrigações alcançadas pela extensão da hipoteca;

II - obrigação mais antiga, considerando-se o tempo da averbação, no caso de mais de uma extensão de hipoteca.

§ 3º Na hipótese de superveniente multiplicidade de credores garantidos pela mesma hipoteca estendida, apenas o credor titular do crédito mais prioritário, conforme estabelecido no § 2º deste artigo, poderá promover a execução judicial ou extrajudicial da garantia, exceto se convencionado de modo diverso por todos os credores.

Art. 1676. Não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução.

Art. 1677. O cancelamento da hipoteca somente pode ser promovido:

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

II - em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado;

III - na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias;

IV - após 30 (trinta) anos da data do contrato, sem a renovação da hipoteca, por requerimento do devedor ou terceiro interessado, desde que declare, sob as penas da lei, a inexistência de ações ou execuções relacionadas à hipoteca;

V - em virtude de registro de carta de arrematação ou adjudicação extraída dos autos da execução da respectiva garantia hipotecária.

SEÇÃO XVI – DAS ARREMATACÕES E ADJUDICAÇÕES EM HASTA PÚBLICA

Art. 1678. As cartas de arrematação e adjudicação em hasta pública conterão:

I - identificação do arrematante ou adjudicante e do executado;

- II - indicação do juízo da execução e do número do processo;
- III - descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros;
- IV - cópia do auto de arrematação ou adjudicação;
- V - prova de pagamento do imposto de transmissão; e
- VI - indicação da existência de eventual ônus real ou gravame.

Art. 1679. Somente será cancelado ônus real ou gravame em virtude de arrematação e adjudicação por hasta pública por determinação judicial expressa, provocada pelo interessado.

Art. 1680. O registro da arrematação ou adjudicação em hasta pública deverá ser realizado independentemente da verificação, pelo oficial, da intimação de terceiros interessados que a lei preveja devam participar da execução.

Parágrafo único. Tratando-se de arrematação ou adjudicação oriunda de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Art. 1681. Para o registro da arrematação ou adjudicação em hasta pública, dispensa-se a apresentação de quaisquer certidões relativas ao anterior proprietário, ao arrematante ou adjudicante ou ao imóvel.

Art. 1682. O cancelamento do gravame que incide sobre o imóvel dar-se-á por averbação.

SEÇÃO XVII – DAS PENHORAS, ARRESTOS E SEQUESTROS

Art. 1683. A averbação da penhora, arresto ou sequestro no registro competente será feito por provocação do interessado, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial, aplicando-se, no que couber, a regra do artigo 1.085 e seus parágrafos em relação aos processos eletrônicos.

§ 1º O auto ou termo de penhora conterá:

- I - o juízo que deferiu a penhora e o número do processo;
- II - a indicação do dia, do mês, do ano e do lugar em que foi feita;
- III - os nomes do exequente e do executado;
- IV - a descrição dos bens penhorados, com as suas características; e
- V - a nomeação do depositário dos bens.

§ 2º Cabe ao credor ou interessado providenciar o encaminhamento ao Cartório de Imóveis, preferencialmente solicitando ao juízo que envie, por intermédio do Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, pelo sistema eletrônico denominado penhora online.

Art. 1684. As penhoras, arrestos ou sequestros de imóveis serão registradas após o pagamento dos emolumentos devidos pelo interessado, salvo nos casos de isenção ou de dispensa do seu adiantamento.

Art. 1685. Se o imóvel objeto da penhora, arresto ou sequestro não estiver registrado em nome do executado ou réu ou estiver gravado com cláusula de impenhorabilidade, indisponibilidade ou bem de família, o oficial do registro prenotará o título e apontará, mediante exigência, o óbice para que o interessado possa providenciar o que for cabível perante o juiz competente, salvo se já houver decisão prévia expressa a este respeito.

Art. 1686. O registro da penhora deverá ser realizada independentemente da verificação, pelo oficial, da intimação de terceiros interessados que a lei preveja devam participar da execução.

Art. 1687. Salvo as exceções previstas em lei, não se registrará penhora, arresto ou sequestro de imóvel gravado com cláusula de bem de família voluntário ou consensual, estando este vigente.

Art. 1688. É impenhorável o imóvel hipotecado por Cédula de Crédito Rural, Industrial, Comercial, à Exportação ou de Produto Rural, nos termos da legislação própria, excepcionadas as hipóteses em que a constrição judicial tenha por fundamento a satisfação de crédito fiscal ou trabalhista ou a do próprio crédito garantido pela hipoteca.

Parágrafo único. Com exceção do previsto no caput deste artigo, o imóvel penhorado pode ser objeto de novas e sucessivas penhoras, desde que a soma dos valores dos créditos dos exequentes não ultrapasse o limite do valor de avaliação venal ou fiscal do imóvel.

Art. 1689. O imóvel objeto de penhora, arresto ou sequestro não fica indisponível e pode ser alienado em negócio de compra e venda, permuta, dação em pagamento ou doação, desde que esteja consignada na escritura pública a existência da constrição judicial e o adquirente declare pleno conhecimento do risco da operação.

Parágrafo único. Por força do art. 53, §1º, da Lei nº 8.212/1991, a penhora em execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas torna o imóvel indisponível, não podendo ser objeto de registro de alienação ou oneração, por ato voluntário, admitindo, porém, por ato judicial, desonerando-se os atos supervenientes.

SEÇÃO XVIII – DOS PACTOS ANTENUPCIAIS

Art. 1690. As escrituras antenupciais e as escrituras públicas que regulem regime de bens na união estável serão registradas no Registro de Imóveis da comarca em que os cônjuges ou companheiros têm ou tiverem seu último domicílio sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade ou dos que forem sendo adquiridos.

Parágrafo único. O registro da convenção antenupcial ou da escritura pública ou termo envolvendo regime de bens na união estável mencionará, obrigatoriamente, os nomes e a qualificação dos cônjuges ou companheiros, as disposições ajustadas quanto ao regime de bens e a data em que se realizou o casamento ou da escritura pública, constante de certidão que deverá ser apresentada com a escritura. Se essa certidão não for arquivada em cartório, deverão ainda ser mencionados no registro o cartório em que se realizou o casamento, o número do assento, o livro e a folha em que tiver sido lavrado ou do registro da escritura envolvendo a união estável no Livro “E” do Registro Civil das Pessoas Naturais

Art. 1691. Sem prejuízo do registro no Livro 3, é obrigatória a averbação no livro 2 do local de situação do imóvel de propriedade dos cônjuges e dos que vierem a ser adquiridos na constância do casamento, inclusive aqueles provenientes de aquestos, sujeitos a regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros.

Parágrafo único. Quando o regime de bens for o da separação total convencional ou obrigatória, será averbada na matrícula do imóvel essa circunstância mediante apresentação do original ou cópia autenticada da respectiva certidão de casamento.

Art. 1692. O registro dos pactos antenupciais e das escrituras públicas de união estável ou termos com pactos patrimoniais mencionará, obrigatoriamente, os nomes e a qualificação das partes, as disposições ajustadas quanto ao regime de bens, o tabelionato de notas, o livro e a folha em que tiverem sido lavrados.

Parágrafo único. Nas hipóteses de alteração de regime de bens, autorizada por decisão judicial, deverá o oficial registrá-la no livro auxiliar, quando o novo regime de bens adotado for diferente do regime da comunhão parcial de bens ou do regime da separação obrigatória de bens, salvo expressa disposição contrária da autoridade judiciária que autorizou a alteração.

SEÇÃO XIX – DA CARTA DE SENTENÇA EM DIVÓRCIO OU DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL

Art. 1693. Os títulos judiciais expedidos nos autos de separação, conversão de separação em divórcio, divórcio direto, de nulidade ou anulação de casamento, dissolução de união estável e mudança de regime de bens, que decidam sobre a partilha de bens imóveis, serão objeto de registro e deverão conter:

- I - folha de rosto e encerramento;
- II - nome e qualificação completa das partes;
- III - relação completa e individualizada dos bens, com a indicação dos eventuais ônus que os gravam e a descrição de conformidade com o disposto no art. 225, da Lei nº 6.015/1973;

IV - valor de avaliação dos bens atribuído pelas partes;

V - modo de partilha dos bens;

VI - sentença e certificação do trânsito em julgado.

Art. 1694. Quando o acordo de partilha homologado em Juízo estabelecer a doação de imóvel para alguma das partes ou para os filhos, a carta de sentença expedida será o título hábil para o registro da doação, com ou sem instituição de usufruto, após o devido recolhimento do Imposto de transmissão causa mortis e doação.

Art. 1695. Estando a carta de sentença homologada pelo Juiz competente, com a partilha realizada de acordo com a vontade das partes, não cabe ao oficial questionar ou impugnar o valor dos bens atribuídos pelas partes, nem o critério adotado na partilha de bens, quando ficar expresso o equilíbrio na partilha de acordo com o regime de bens, sem transferência patrimonial entre as partes.

Parágrafo único. Nas demais hipóteses, a carta de sentença deve ser submetida ao respectivo ente fiscal.

Art. 1696. Quando a sentença não decidir sobre a partilha dos bens dos cônjuges, ou afirmar permanecerem, em sua totalidade, em comunhão, far-se-á apenas sua averbação sem valor econômico, consignando que os imóveis permanecerão em mancomunhão até ulterior partilha.

§ 1º Caso se decida pela partilha do bem sob o regime do condomínio civil, e não se dispondo sobre as frações cabíveis a cada ex-cônjuge, presumir-se-á que observaram a meação, promovendo-se uma averbação com conteúdo econômico. Se houver partilha do patrimônio conjugal, será objeto de registro.

§ 2º Não exige partilha prévia a alienação ou oneração do bem em mancomunhão se do ato participarem ambos os ex-cônjuges.

SEÇÃO XX – DO FORMAL DE PARTILHA

Art. 1697. O formal de partilha judicial expedido pelo Juízo competente em decorrência de sucessão, nos processos de inventário ou arrolamento, deverá conter:

I - folha de rosto e encerramento;

II - nome e qualificação completa do falecido e do cônjuge sobrevivente;

III - nome e qualificação completa dos herdeiros ou legatários e respectivos cônjuges, indicando o regime de bens adotado;

IV - certidão de testamento, se houver;

V - termo de inventariante e a qualidade dos herdeiros e o grau de seu parentesco com o inventariado;

VI - relação completa e individualizada dos bens imóveis, com a indicação dos eventuais ônus que os gravam e a descrição precisa do bem, de conformidade com o art. 225, da Lei nº 6.015/1973;

VII - avaliação dos bens do espólio;

VIII - modo de pagamento do quinhão hereditário;

IX - quitação dos impostos e cópia autenticada da guia do Imposto de transmissão Causa Mortis e Doação, com o respectivo demonstrativo do processo;

X - certidão negativa de débito emitida pela Receita Federal em nome do espólio;

XI - certidão de autorização da transferência dos imóveis situados em terrenos de Marinha emitida pela Secretaria de Patrimônio da União;

XII - sentença e certidão do trânsito em julgado do processo de inventário.

Art. 1698. Havendo diferença de pagamento do quinhão hereditário, aquele a quem coube o excesso deverá apresentar o comprovante de pagamento do imposto de transmissão gratuita juntamente com o demonstrativo do processo, se for gratuito negócio jurídico, ou do imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI, caso tenha sido oneroso o acréscimo patrimonial.

Art. 1699. Nos formais de partilha em que se processem inventários de mais de um autor da herança, exigir-se-ão os tributos relativos a cada inventário, e serão devidos emolumentos relativos a cada transmissão, mesmo que instrumentalizados em um único título onde serão apostos tantos selos quantos forem os atos de registro ou averbação requeridos.

SEÇÃO XXI – DAS ESCRITURAS DE DIVÓRCIO E INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAIS

Art. 1700. As escrituras públicas de inventário e partilha decorrentes de sucessão, ou de separação ou divórcio consensual extrajudicial, além dos requisitos formais referidos na Lei nº 7433/1985, na Resolução nº 35/2007 do Conselho Nacional de Justiça e neste Código de Normas, devem descrever os imóveis com precisão, atendendo ao princípio da especialidade objetiva.

Art. 1701. As escrituras públicas de inventário e partilha, separação e divórcio consensuais não dependem de homologação judicial e são títulos hábeis para o registro imobiliário, visando à transferência de bens e direitos, observado o princípio da continuidade registral.

Art. 1702. Havendo eventual excesso de quinhão hereditário ou meação, será exigível o recolhimento do Imposto de Transmissão Causa Mortis ou Doação, nos processos de inventário, ou do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, se onerosa da transmissão ou na partilha decorrente de separação ou divórcio consensual.

Art. 1703. Constatado erro ou equívoco na descrição dos imóveis, deverá ser apresentado o termo de aditamento ou instrumento de rerratificação quando o título for celebrado por escritura pública.

Art. 1704. A sobrepartilha obedecerá aos mesmos requisitos formais do título representativo da partilha.

Art. 1705. Não é possível o registro de cessão da meação, que deverá observar a forma instrumental para o negócio jurídico correspondente, especialmente como doação.

SEÇÃO XXII – DA CÉDULA DE CRÉDITO

Art. 1706. As cédulas de crédito hipotecárias são passíveis de registro da respectiva garantia no Livro nº 2 e de registro da própria cédula no Livro nº 3. Se a garantia se der por meio de penhor cedular, o registro se dará junto ao Livro 3 – auxiliar do ofício de registro imobiliário do local em que os bens foram empenhados.

§ 1º A existência dos penhores previstos no artigo 178 da Lei nº 6.015/1973 será objeto de averbação junto à matrícula do imóvel em que se localize e sem custo financeiro, por ocasião do registro no Livro 3 – auxiliar.

§ 2º No registro efetuado na matrícula será feita remissão ao número do registro da cédula. Neste, por sua vez, será feita remissão ao número do registro da hipoteca.

§ 3º Quando o cartório entender conveniente efetuar tais remissões por meio de averbações, estas não poderão ser cobradas.

§ 4º Havendo circulação do crédito, a alteração do titular do direito real de garantia opera-se por meio de averbação.

Art. 1707. A cédula de crédito rural hipotecária não é passível de registro no Livro nº 3, devendo o registro ocorrer em relação a garantia.

Parágrafo único. Quando a hipoteca cedular constituída em cédula de crédito rural, recair sobre imóvel dessa natureza, não se exigirá a apresentação de Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais – CCIR.

Art. 1708. Em se tratando de cédula de crédito bancário, será feito apenas o registro da garantia.

Art. 1709. Em se tratando de cédula de crédito imobiliário, sua emissão será apenas averbada na matrícula em que constar o registro da hipoteca ou da alienação fiduciária.

Art. 1710. Para o registro das cédulas de crédito industrial, à exportação e comercial, bem como de seus aditivos, é dispensável o reconhecimento de firmas. No entanto, tal providência deve ser exigida para os instrumentos de quitação quando requerida a sua averbação.

Art. 1711. Não se exigirá certidão negativa de débito previdenciários (Certidão Negativa de Débito da Previdência Social e da Certidão Conjunta da Receita Federal do Brasil e da Dívida Ativa na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional) na constituição de garantia para a concessão de crédito industrial, comercial ou à exportação, em qualquer de suas modalidades, por instituições financeiras públicas ou privadas.

Art. 1712. As cédulas, depois de rubricadas ou chanceladas, serão agrupadas em arquivo próprio, em ordem cronológica.

Art. 1713. Para registro de cédulas de qualquer natureza jurídica, sempre que não constar de forma expressa no instrumento tratar-se de financiamento para atividades agrícolas e/ou pecuárias, a cobrança de emolumentos não obedecerá às regras contidas na Lei Federal nº 13.986/2020 e/ou no Decreto-Lei nº 167/1967.

SEÇÃO XXIII – DA TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL A PESSOAS JURÍDICAS

Art. 1714. A certidão expedida pela Registro Público de Empresas Mercantis, desde que atendidas as exigências legais para a alienação de imóveis, é documento hábil para acesso ao fôlio real dos atos de:

I - integralização de capital social; e

II - transferência de imóveis decorrentes de fusão, incorporação ou cisão de pessoa jurídica.

Parágrafo único. A alteração do nome das pessoas jurídicas e a transformação do tipo societário serão objeto de averbação.

Art. 1715. Sendo o sócio casado pelo regime da comunhão de bens ou da comunhão parcial, e sendo o bem incorporado integrante do patrimônio comum, o cônjuge deverá anuir com a transferência do imóvel à sociedade, passando a integrar o patrimônio comum às quotas societárias.

§ 1º Poderão os cônjuges integralizar o capital da sociedade com o patrimônio comum, tornando-se ambos os sócios na proporção da respectiva meação, desde que não sejam casados pelo regime da comunhão total de bens e a sociedade, neste caso, tenha sido constituída após a vigência do Código Civil de 2002.

§ 2º Se o sócio for casado pelo regime da separação total, não é necessária a anuência do cônjuge, mesmo se casados anteriormente ao Código Civil de 2002.

Art. 1716. Os atos de transferência de imóveis decorrentes de fusão, incorporação total ou cisão de sociedades empresárias serão objeto de averbação.

CAPÍTULO VII – DOS ATOS DE AVERBAÇÃO

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1717. O oficial atualmente competente pode abrir matrícula para imóvel transcrito, ainda que para a prática exclusiva de atos de averbação, desde que logo após a abertura da matrícula averbe todas as informações necessárias para o ato e de que a abertura não seja impedida pela inobservância da especialidade objetiva.

§ 1º As averbações de indisponibilidades, ordens judiciais e atos da administração pública serão feitas na comarca de origem, caso o imóvel ainda não esteja matriculado na nova unidade. Em tais casos, o oficial deverá solicitar informação eletrônica quanto à existência de matrícula na nova serventia, que deverá ser atendida no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.

§ 2º Para fornecimento de certidões e para as averbações à margem do antigo Livro 3 (das Transcrições das Transmissões do Decreto n.º 4.857/1939), o oficial poderá abrir ficha individual, semelhante à da matrícula, para a qual transportará os dados e o número da transcrição, que será arquivada em ordem numérica, em arquivo específico e separado, o que fará sem prejuízo das averbações no Livro das Transcrições das Transmissões.

§ 3º Quando não houver mais espaço no antigo Livro 3 (das Transcrições das Transmissões) para as averbações, o oficial poderá abrir ficha individual, semelhante à da matrícula, para a qual transportará os dados e o número da transcrição, que será arquivada em ordem numérica, em arquivo específico e separado.

Art. 1718. Serão objeto de averbação as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

Art. 1719. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil das Pessoas Naturais.

Art. 1720. Averbar-se-á as informações relativas às alterações de denominação de logradouro e de numeração predial mediante comunicação do órgão administrativo competente ou de que, por qualquer meio, tenha ciência o serviço.

Parágrafo único. As informações previstas no caput poderão enviadas pelo Município à serventia do Registro de Imóveis da circunscrição onde estiver situado o imóvel, por meio do SERP, e as informações de alteração de numeração predial poderão ser arquivadas para uso oportuno e a pedido do interessado.

Art. 1721. As averbações de nomes de logradouros e de suas alterações, decretados pelo Poder Público, deverão ser procedidas de ofício, à vista de documento oficial.

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

Art. 1722. Por ocasião da transmissão da propriedade ou direito real, as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade ou impenhorabilidade serão objeto de uma só averbação, no caso em que mais de um gravame for imposto.

Art. 1723. Os desmembramentos de imóveis urbanos não subordinados ao registro especial da Lei nº 6.766/ 1979, dependerão de prévia aprovação da Prefeitura Municipal. Nos rurais, atender-se-á a legislação especial do INCRA.

Art. 1724. É lícito ao oficial de Registro de Imóveis promover, de ofício, a averbação saneadora, com o escopo de aclarar os direitos vigentes em determinada matrícula.

SEÇÃO II – DOS CANCELAMENTOS

Art. 1725. A averbação dos cancelamentos efetuar-se-á à margem do registro ou na matrícula onde constarem.

Parágrafo único. Tendo havido o efetivo transporte do registro, por averbação, para uma nova matrícula do mesmo ou de outro serviço, o cancelamento será feito na última.

Art. 1726. O cancelamento efetivar-se-á mediante averbação, declarando-se o motivo determinante e o título gerador.

Art. 1727. O cancelamento das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade poderá ser averbado mediante escritura de renúncia, contemporânea ou não, realizada por todos os instituidores e os proprietários do imóvel.

Art. 1728. O cancelamento poderá ser total ou parcial, e se referir a qualquer dos atos do registro.

Art. 1729. Far-se-á o cancelamento:

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

Art. 1730. O registro não cancelado produzirá todos os seus efeitos legais, ainda que, por qualquer modo, se prove estar o título desconstituído, anulado, extinto ou rescindido.

Art. 1731. Se, cancelado o registro, subsistirem o título e os direitos dele decorrentes, o credor poderá promover outro registro que apenas produzirá efeitos a partir da nova data do registro.

Art. 1732. Além dos casos previstos em lei, o registro de incorporação ou de loteamento só poderá ser cancelado em face de requerimento do incorporador ou loteador, enquanto nenhuma unidade for objeto de transação averbada, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou cessionários.

§ 1º O registro do loteamento poderá, ainda, ser alterado ou cancelado parcialmente, desde que haja acordo expresso entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como aprovação do município, quando for o caso.

§ 2º O oficial somente procederá ao cancelamento do registro do loteamento, mediante a comprovação da desafetação, realizada pelo município, das áreas destinadas a espaços livres de uso comum, vias e praças, edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 1733. O cancelamento do registro de servidão, quando o prédio dominante estiver hipotecado, só se fará com a aquiescência do credor, expressamente manifestada.

Art. 1734. No caso de duplicidade de matrícula, o cancelamento recairá sobre a mais nova, prevalecendo a matrícula mais antiga, cumpridas as condições estabelecidas nestas normas.

SEÇÃO III – DA QUITAÇÃO DO PREÇO

Art. 1735. Para a averbação de quitação do preço, acompanhará o requerimento a declaração expressa do credor, ou os títulos emitidos devidamente quitados, a provar, inequivocamente, sua vinculação ao contrato ou ao ato gerador ou à obrigação.

Parágrafo único. Os referidos documentos deverão ser apresentados com a firma do credor reconhecida.

SEÇÃO IV – DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA COM SUBSTITUIÇÃO DE MUTUÁRIO

Art. 1736. A substituição de mutuário, no contrato de compra e venda celebrado pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com ocorrência ou não de novação, quando o adquirente assume a dívida e a garantia hipotecária do mutuário anterior, será averbada sem que se exija o cancelamento da

primeira hipoteca, vedado cancelar essa, como se extinta fosse, e o registro de outra, salvo se constar, expressamente, no título, disposição impositiva.

Parágrafo único. A averbação prevista neste artigo dependerá do prévio registro do contrato ou escritura de compra e venda.

SEÇÃO V – DA LOCAÇÃO E DO COMODATO

Art. 1737. Os contratos de locação sem cláusula de vigência poderão ser averbados para possibilitar ao locatário o exercício do direito de preferência, mediante a apresentação de apenas uma via do contrato assinado pelas partes, com firmas reconhecidas dos signatários, bastando a coincidência entre nome de um dos proprietários e do locador.

Parágrafo único. Para averbação do direito de preferência não é necessário existir cláusula expressa.

Art. 1738. Também é averbada a caução de imóvel dada em garantia em contrato de locação.

Art. 1739. O registro da cláusula de vigência e a averbação na cláusula de preferência dos contratos de locação poderão ser cancelados, a requerimento do locador, na falta de documentos comprobatório de extinção do negócio jurídico, quando, cumulativamente:

- I - apresentada ata notarial em que o tabelião constate a insubsistência da locação; e
- II - declare o locador, sob responsabilidade cível e criminal, o término da relação contratual e a inexistência de litígio em curso envolvendo a relação jurídica locatícia.

Parágrafo único. Para fins de cancelamento da cláusula de preferência, em se tratando de contrato por prazo indeterminado, o termo a quo do prazo mencionado no inciso I será o da notificação do locatário pelo locador informando o seu desinteresse na continuidade da locação.

SEÇÃO VI – DA EDIFICAÇÃO, DEMOLIÇÃO E REFORMA DE PRÉDIOS

Art. 1740. As edificações, ampliações, reformas e demolições serão averbadas quando comprovadas por habite-se, certificado de conclusão de obra ou documento equivalente expedido pela prefeitura.

§ 1º A averbação de construção a que se refere o art. 247-A da Lei nº 6.015/1973 será promovida mediante declaração do proprietário, com firma reconhecida, de que se trata de prédio residencial urbano unifamiliar de um só pavimento, finalizado há mais de 5 (cinco) anos e situado em área ocupada predominantemente por população de baixa renda. Deverá constar da averbação a informação de que esta se dá sem comprovação da

regularidade da construção perante a prefeitura, nos termos do art. 247-A da Lei nº 6.015/1973.

§ 2º As averbações previstas no §1º serão comunicadas ao Município, pelo Oficial de Registro de Imóveis, com arquivamento do comprovante em classificador próprio, ou por sistema eletrônico seguro.

Art. 1741. É dispensado o “habite-se” expedido pelo órgão municipal competente para a averbar construção relativa à aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a REURB.

Parágrafo único. No caso da REURB-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária.

Art. 1742. Para os imóveis rurais, se a prefeitura não expedir documentos acerca das edificações, o interessado deverá apresentar certidão que ateste esta circunstância, bem como planta, memorial descritivo e ART ou RRT, nos quais profissional legalmente habilitado declare a área construída.

Art. 1743. Ocorrendo a ruína da construção, o proprietário deverá apresentar certidão ou documento equivalente da prefeitura atestando a inexistência de edificação no terreno e declaração sob as penas da lei de que o imóvel ruiu, não tendo sido efetuada obra de demolição.

Art. 1744. Salvo quando adotado o sistema de microfilmagem ou de digitalização, todos os documentos deverão ser obrigatória e convenientemente arquivados em cartório.

SEÇÃO VII – DO DESDOBRAMENTO E FUSÃO DE IMÓVEL

Art. 1745. O desdobro e a fusão de imóvel estão regulamentados no Capítulo III, Seção III, Subseção VI, destas Normas.

SEÇÃO VIII – DO PACTO ANTENUPCIAL E DA ALTERAÇÃO DO REGIME DE BENS

Art. 1746. Será noticiado, por averbação, nas matrículas em que figurarem os contraentes, o registro de pacto antenupcial, previsto no art. 167, I, 12, da Lei nº 6.015/1973, ou instrumento que disponha sobre o regime patrimonial da união estável, sem prejuízo do registro no Livro 3 – Registro Auxiliar, observadas as regras previstas neste Código.

Art. 1747. A modificação do regime de bens do casamento, processada judicialmente, será averbada à margem da transcrição ou na matrícula em que estiverem registrados bens ou direitos sobre imóveis de um ou de ambos os cônjuges, mediante a apresentação de mandado ou, a requerimento do interessado, com a apresentação de certidão do Registro Civil das pessoas

Naturais, da qual conste a alteração do regime de bens e a declaração de que a mesma deu-se por ordem judicial.

Parágrafo único. Depende de registro no Livro 3, para valer contra terceiros, a sentença que defere a alteração do regime de bens do casamento para regime diverso do legal, no entanto, será feita a averbação de alteração se já houver no Livro-3 Auxiliar registro de pacto antenupcial relativo ao regime anterior.

SEÇÃO IX – DA AUSÊNCIA

Art. 1748. A averbação das sentenças ou acórdãos declaratórios de ausência será promovida em razão de comunicação do juízo, por mandado ou por ofício, ou mediante apresentação de certidão do juízo ou do registro civil, a pedido do interessado.

Parágrafo único. A sentença de abertura de sucessão definitiva transitada em julgado decorrente das hipóteses legais são títulos translativos de domínio aos herdeiros, com necessária averbação de propriedade resolúvel por 10 (dez) anos, consolidando-se, então, a propriedade, recolhendo-se o ITCMD para tanto.

SEÇÃO X – DA INTERDIÇÃO

Art. 1749. A averbação das sentenças ou acórdãos de interdição será promovida em razão de comunicação do juízo, por mandado ou por ofício, ou mediante apresentação de certidão do juízo ou do registro civil, a pedido do interessado.

Art. 1750. Será feita, também, a averbação da interdição, mediante requerimento com firma reconhecida e cópia autenticada da certidão de registro civil pertinente.

SEÇÃO XI – DA MUDANÇA DO ESTADO CIVIL

Art. 1751. A averbação prevista no artigo 167, II, 14, da Lei nº 6.015/1973 contemplará apenas a mudança do estado civil dos ex-cônjuges, devendo as questões patrimoniais serem averbadas ou registradas em separado.

Art. 1752. Para a averbação da alteração do estado civil, o registrador exigirá a apresentação da certidão expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais. Quando se tratar de divórcio, separação judicial ou restabelecimento da sociedade conjugal, tal circunstância deverá estar averbada na respectiva certidão.

SEÇÃO XII – DO TOMBAMENTO DE IMÓVEIS

Art. 1753. Os atos de tombamento definitivo de bens imóveis, requeridos pelo órgão competente, federal, estadual ou municipal, do serviço de

proteção ao patrimônio histórico e artístico, serão registrados, em seu inteiro teor, no Livro 3, além de averbada a circunstância à margem das transcrições ou nas matrículas respectivas, sempre com as devidas remissões.

§ 1º Havendo posterior transmissão, «inter vivos» ou “causa mortis”, dos bens tombados, é recomendável que o cartório comunique imediatamente o fato ao respectivo órgão federal, estadual ou municipal competente.

§ 2º Poderão ser averbados à margem das transcrições ou nas matrículas:

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

§ 3º O registro e as averbações de que tratam este artigo serão efetuados mediante apresentação de certidão do correspondente ato administrativo ou legislativo ou de mandado judicial, conforme o caso, com as seguintes e mínimas referências:

- a)** à localização do imóvel e sua descrição, admitindo-se esta por remissão ao número da matrícula ou transcrição;
- b)** às restrições a que o bem imóvel está sujeito;
- c)** quando certidão de ato administrativo ou legislativo, à indicação precisa do órgão emissor e da lei que lhe dá suporte, bem como à natureza do ato, se tombamento (provisório ou definitivo) ou forma diversa de preservação e acautelamento de bem imóvel reconhecido como integrante do patrimônio cultural (especificando-a);
- d)** quando mandado judicial, à indicação precisa do Juízo e do processo judicial correspondente, à natureza do provimento jurisdicional (sentença ou decisão cautelar ou antecipatória) e seu caráter definitivo ou provisório, bem como à especificação da ordem do juiz do processo em relação ao ato de averbação a ser efetivado;
- e)** na hipótese de tombamento administrativo, provisório ou definitivo, à notificação efetivada dos proprietários.

SEÇÃO XIII – DO CAR E DA FLORESTA PLANTADA

Art. 1754. Poderão ser averbados:

- a)** os termos de responsabilidade de preservação de reserva legal e outros termos de compromisso relacionados à regularidade ambiental do imóvel, emitidos pelo órgão ambiental competente;
- b)** o número de inscrição no CAR, cuja obrigatoriedade de averbação se dá nos termos do § 3.º do art. 29 da Lei nº 12.651/2012;
- c)** a informação de adesão do interessado ao Programa de Regularização Ambiental (PRA) de posses e propriedades rurais.

§ 1º As averbações referidas na alínea b caput deste artigo serão realizadas mediante provocação de qualquer pessoa.

§ 2º Na hipótese de compensação de Reserva Legal, a notícia deverá ser averbada na matrícula de todos os imóveis envolvidos após a homologação ou aprovação do órgão ambiental através do Cadastro Ambiental Rural.

§ 3º O conceito de imóvel para fins de Cadastro Ambiental Rural (CAR), obedece ao disposto na Instrução Normativa 2, de 5 de maio de 2014, do Ministério de Meio Ambiente, e Lei nº 8.629/1993, inciso I, art. 4º, não sendo obrigatória a coincidência e total identidade entre a matrícula imobiliária e o Cadastro Ambiental Rural.

§ 4º Nas retificações de registro, bem como nas demais hipóteses o Oficial deverá, à vista do número de inscrição no CAR, verificar se foi feita a especialização da reserva legal florestal, qualificando negativamente o título em caso contrário. A reserva legal florestal será averbada, gratuitamente, na respectiva matrícula do bem imóvel, em momento posterior, quando homologada pela autoridade ambiental através do Sistema Paulista de Cadastro Ambiental Rural.

Art. 1755. Deverá o registrador condicionar a prática de qualquer ato na matrícula do imóvel rural à comprovação do registro no Cadastro Ambiental Rural – CAR, ou à comprovação, pelo proprietário, de ter protocolado toda a documentação junto ao órgão ambiental competente, vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento, com as exceções previstas na Lei nº 12.651/2012.

Parágrafo único. O registro da reserva legal no Cadastro Ambiental Rural – CAR desobriga a averbação do Registro de Imóveis, nos termos do §4º do art. 18 da Lei nº 12.651/2012, facultando-se, no entanto, a averbação do número de inscrição para efeito de publicidade do cumprimento das obrigações ambientais relativas ao imóvel.

Art. 1756. O proprietário interessado na emissão da Cota de Reserva Ambiental - CRA, título nominativo representativo de área com vegetação nativa existente ou em processo de recuperação, deverá apresentar ao órgão competente do SISNAMA, dentre outros documentos, a certidão atualizada da Matrícula do imóvel, expedida pelo registro competente (Art. 44 e §3º do art. 45 da Lei nº 12.651/2012).

Art. 1757. A Cota de Reserva Ambiental – CRA é título nominativo representativo de área com vegetação nativa existente ou em processo de recuperação.

§ 1º O vínculo de área à Cota de Reserva Ambiental – CRA será averbado na matrícula do Registro de Imóveis competente (art. 45, §3º, da Lei nº 12.651/2012).

§ 2º A utilização de Cota de Reserva Ambiental – CRA para compensação da reserva legal será averbada na matrícula do imóvel no qual se situa a área

vinculada ao título e na do imóvel beneficiário da compensação (art. 45, §4º, da Lei nº 12.651/2012).

Art. 1758. A averbação da existência da floresta plantada ocorrerá, a requerimento do proprietário, com apresentação de laudo técnico assinado por engenheiro florestal ou agrônomo, inscrito no órgão de classe, acompanhado da planta planimétrica de localização no imóvel.

Art. 1759. Averbada a existência da floresta, será permitido o registro de compra e venda das árvores ou da respectiva madeira e de sua exploração, ou de outras formas específicas de alienação ou oneração desses bens, assim como dos direitos a eles relativos, independente do solo.

Parágrafo único. A averbação do corte da floresta ocorrerá, a requerimento do proprietário, com apresentação de prova da autorização do corte por autoridade ambiental ou de documento firmado por engenheiro florestal ou agrônomo, inscrito no órgão de classe, no qual conste que a área em que se situava a floresta não era caracterizada como Área de Preservação Permanente – APP, não constituía reserva legal nem se encontrava sob qualquer outra modalidade de proteção da legislação ambiental.

Art. 1760. Quando se tratar de imóvel pertencente a empresa cuja atividade estatutária compreenda o cultivo de florestas, a averbação poderá ser feita com dispensa da planta de localização e desde que o requerente, ou o laudo técnico, informe que o reflorestamento ocupará a totalidade da área cultivável.

CAPÍTULO VIII – DO PROCEDIMENTO DE REGISTRO

SEÇÃO I – DO PROCEDIMENTO GERAL DE REGISTRO

Art. 1761. Protocolado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da data do protocolo, salvo os casos previstos nos artigos 188, §1º, e 189 a 192 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 1º Em não havendo exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de 5 (cinco) dias úteis:

- I - as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias;
- II - os documentos eletrônicos apresentados por meio do SERP; e
- III - os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente.

§ 2º Reapresentado o título com a satisfação das exigências, o registro será efetivado nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

Art. 1762. As disposições acima não se aplicam às hipóteses de prazos diversos previstos em lei ou decisão judicial.

§ 1º As Cédulas Crédito Industrial, de Crédito Comercial, de Crédito à Exportação deverão ser registradas no prazo de 3 (três) dias úteis, a contar da apresentação do título, aplicando-se o mesmo referido prazo para o registro das garantias reais pactuadas nas Cédulas de Crédito Rural, de Crédito Industrial, de Crédito Comercial, de Crédito à Exportação e do Produto Rural.

§ 2º O prazo geral máximo de 10 (dez) dias úteis para exame, qualificação e devolução do título, com exigências ou lavratura do registro ou averbação, contados da data do protocolo, também se aplicará nos casos relativos ao Programa Minha Casa Minha Vida.

Art. 1763. Quando o título for apresentado para prenotação, o usuário poderá optar:

- I - pelo depósito do pagamento antecipado dos emolumentos; ou
- II - pelo recolhimento do valor da prenotação e depósito posterior do pagamento do valor restante, em 5 (cinco) dias úteis, contados da data da análise pelo oficial que concluir pela aptidão para registro; esses 5 (cinco) dias úteis não serão computados no prazo de prenotação (o qual, durante eles, se manterá prorrogado), nem no prazo para registro ou averbação.

Parágrafo único. O oficial, por qualquer meio idôneo, poderá notificar o interessado para que complemente o valor dos emolumentos.

Art. 1764. Efetuado o depósito, os procedimentos do registro serão concluídos com realização dos atos solicitados e a expedição da respectiva certidão.

Art. 1765. É vedado às Serventia Extrajudiciais de Registro de Imóveis do Piauí, quando da realização da qualificação registral, exigir a atualização de documentos sujeitos a prazos porventura vencidos ou a alteração do teor dos títulos se, ao tempo da sua prenotação, os mesmos encontravam-se dentro do prazo de validade e de acordo com as normas então vigentes.

Art. 1766. O título apto para registro será devolvido sem a prática do ato, se não forem pagos os emolumentos, ou se o apresentante desistir do registro, sendo restituída a importância relativa aos emolumentos, deduzida a quantia correspondente à prenotação.

Parágrafo único. Dependerá do pagamento integral do depósito prévio a reapresentação de título que tenha sido devolvido por falta de pagamento dos emolumentos.

Art. 1767. No caso de emissão de nota devolutiva:

- I - não havendo reapresentação do título antes de decorridos 20 (vinte) dias úteis da data da prenotação, cessarão automaticamente os efeitos da prenotação, ressalvados os prazos diversos expressamente previstos em lei;

II - havendo reapresentação do título antes de decorridos 20 (vinte) dias úteis da data da prenotação, deverá o Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de 05 (cinco) dias:

a) realizar o registro ou averbação, caso verifique o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente;

b) emitir nova nota devolutiva, desde que a reapresentação tenha implicado em pendências que não constavam quando da primeira qualificação registral ou em caso de não cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente.

§ 2º Não cessarão os efeitos da prenotação se, ainda que decorridos 20 (vinte) dias úteis da data da prenotação, o título encontrar-se pendente de análise pelo Oficial de Registro de Imóveis.

§ 3º Se, por qualquer motivo, o Oficial de Registro de Imóveis emitir nota devolutiva após o prazo de qualificação de 10 (dez) dias úteis fixado no artigo anterior, os efeitos da prenotação serão estendidos de modo a assegurar ao apresentante o prazo de 10 (dez) dias úteis para o cumprimento das exigências ou para requerer a suscitação de dúvida.

§ 4º Além da hipótese prevista no § 2º, os efeitos da prenotação serão prorrogados nas hipóteses expressamente previstas em lei.

Art. 1768. O não cumprimento reiterado dos prazos pelo Oficial de Registro de imóveis poderá ensejar a apuração de responsabilidade disciplinar.

Art. 1769. Em caso de títulos apresentados por instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou por entidades autorizadas pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer as atividades de depósito centralizado ou de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários (artigos 22 e 28 da Lei nº 12.810, de 2013), os atos pertinentes poderão ser pagos à vista de fatura.

Art. 1770. Na qualificação registral, deve o Oficial de Registro de Imóveis extrair do título os elementos essenciais para o seu registro ou averbação.

Parágrafo único. Ao examinar o título, o Oficial de Registro de Imóveis deve se abster de:

I - buscar dados e informações que não sejam requisitos legais para o ato registral pretendido ou para cumprimento de obrigações impostas aos registradores de imóveis por lei ou atos normativos do Poder Judiciário;

II - levantar questões de ordem privada, cuja arguição a lei faculta exclusivamente às pessoas legitimadas;

III - formular exigências com relação a aspectos do título impertinentes para o ato registral pretendido ou que não causem prejuízo aos interessados ou aos direitos de terceiros.

Art. 1771. Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará,

durante 30 (trinta) dias úteis, que os interessados na primeira promovam o registro. Esgotado o prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será registrado.

Art. 1772. Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.

Parágrafo único. Consideram-se títulos contendo direitos reais contraditórios aqueles que sejam incompatíveis entre si para efeito de qualificação e da aplicação dos princípios da continuidade ou disponibilidade registral.

Art. 1773. Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Livro 1 – protocolo, sob número de ordem mais baixo, relativamente ao mesmo imóvel, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil.

Art. 1774. O disposto nos artigos 191 e 192 da Lei nº 6.015/1973 não se aplica às escrituras públicas da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem taxativamente, a hora de sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar.

Art. 1775. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 1776. É obrigatório consignar no registro a data e o número da prenotação que, igualmente, deverão ser inseridos no título, através de etiqueta impressa em sistema informatizado, de carimbo ou outro meio de lançamento na qual constará o código de validação (QR code) para consulta dos dados praticados no site oficial do selo digital.

Parágrafo único. Se a data do registro não corresponder à da prenotação, o título conterá, também, referência ao dia em que, efetivamente, ele veio a ser registrado, na mesma forma prevista no “caput” deste artigo.

Art. 1777. O registro será feito pela simples exibição do título, sem dependência de extratos.

Parágrafo único. Os registradores de imóveis deverão se cadastrar no CEN-SEC – www.censec.org.br – para conferir o sinal público do tabelião ou escrevente que subscreve o título público apresentado ou reconhece a firma, no caso de título particular, sempre que não localizarem em seus arquivos o respectivo sinal público.

Art. 1778. Os documentos que instruírem os títulos protocolizados para registro ou averbação poderão ser apresentados em cópia autenticada por tabelião.

Parágrafo único. As cópias e certidões de atos judiciais, autenticadas pelo escrivão ou chefe de secretaria, considerar-se-ão válidas e eficazes para efeito de registro.

Art. 1779. O oficial poderá realizar as diligências necessárias para confirmar a autenticidade dos títulos e documentos que lhes forem apresentados.

Art. 1780. Todos os atos serão assinados e encerrados pelo oficial ou por seu substituto legal, podendo fazê-lo escrevente expressamente designado e autorizado, ainda que os primeiros não estejam afastados ou impedidos.

Art. 1781. Para os procedimentos que exigirem a publicação de edital, fica autorizado o Oficial de Registro de Imóveis a fazê-lo em meio eletrônico oficial, reconhecido pela Corregedoria do Foro Extrajudicial, salvo nos casos em que houver vedação legal expressa.

SEÇÃO II – DA PRENOTAÇÃO

Art. 1782. Todos os títulos apresentados na serventia serão prenotados no Livro 1 – protocolo, onde tomarão número de ordem sequencial.

Art. 1783. A eficácia do registro retroage à data da prenotação do título dele objeto no Livro 1 – Protocolo.

Art. 1784. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação, salvo prorrogação por previsão legal ou normativa, se, decorridos 20 (vinte) dias úteis do seu lançamento no livro protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender as exigências legais. Na contagem do prazo exclui-se o primeiro e inclui-se o último dia, não se postergando os efeitos para além da data final, ainda que esta ocorra em sábado, domingo ou feriado.

§ 1º Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 40 (quarenta) dias úteis de seu lançamento no Protocolo.

§ 2º Será prorrogado o prazo da prenotação nos casos dos arts. 189, 198 e 260 da Lei nº 6.015/1973 e art. 18 da Lei nº 6.766/1979, bem como nos casos de prazo para pagamento das custas e emolumentos (quando o interessado só houver depositado o valor da prenotação), de procedimento de retificação administrativa bilateral na forma do art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973, de regularização fundiária e de registro dos títulos dela decorrentes, e de reconhecimento extrajudicial da usucapião, quando houver expedição de notificação, publicação de edital, audiência de conciliação e remessa ao juízo correedor permanente para decidir impugnação.

§ 3º Será também prorrogado o prazo da prenotação se o reingresso do título, com todas as exigências cumpridas, ocorrer na vigência da força do primeiro protocolo.

§ 4º Cessados os efeitos da prenotação, se o título for reapresentado, este tomará um novo número no Livro 1 – protocolo, e será processado de modo autônomo, sem referência ou remissão à prenotação anterior.

Art. 1785. O registrador prenotará o título, com o respectivo número de ordem e a data respectivos, fornecendo ao apresentante o recibo-protocolo. Referida prenotação será lançada no Livro 1 – Protocolo.

Parágrafo único. A documentação apresentada para registro ou averbação só será entregue ao portador do recibo original ou às pessoas que figurarem no título como interessadas, ou por estas autorizadas.

Art. 1786. Se o título, uma vez prenotado, não puder ser registrado ou o apresentante desistir do seu registro, a importância relativa ao depósito prévio, quando existentes, será restituída, deduzida a quantia correspondente à prenotação.

Parágrafo único. O prazo para restituição dos valores indicados no caput deste artigo será de 5 (cinco) dias úteis.

Art. 1787. É dever do registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado. Havendo exigências de qualquer ordem, deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, de forma clara e objetiva, em formato eletrônico ou papel timbrado do cartório, com identificação e assinatura do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou requerer a suscitação de dúvida ou procedimento administrativo.

§ 1º Permite-se a emissão de subseqüentes notas de exigência, exclusivamente, na hipótese de, cumpridas as exigências primitivamente formuladas, surgirem elementos que não constavam do título anteriormente qualificado ou em razão do cumprimento parcial das exigências formuladas anteriormente.

§ 2º Para cada exigência, deve a nota indicar expressamente o respectivo fundamento jurídico em que o Registrador se apoiou para qualificação negativa do título, vedadas justificativas de devolução com expressões genéricas, tais como “para os devidos fins”, “para fins de direito” e outras congêneres.

§ 3º Elaborada a nota de exigências, será esta imediatamente disponibilizada na central ou no sistema pelo qual o usuário houver protocolado o título ou, em caso de protocolo presencial, enviada ao e-mail do apresentante, a fim de que possa ser desde logo consultada, sem prejuízo de sua manutenção na serventia para entrega concomitante com a devolução do título e dos valores correspondentes ao depósito prévio.

§ 4º A inobservância do disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

Art. 1788. A entrega do título ao apresentante, com registro ou exigência, permanecerá documentada em cartório, exigindo-se recibo, salvo nos casos em que o título tenha sido encaminhado por meio de central eletrônica.

Parágrafo único. Idêntica providência será adotada em relação à restituição, total ou parcial, dos valores correspondentes ao depósito prévio, vedada sua retenção quando o título for devolvido com exigência.

Art. 1789. As notas de exigência serão armazenadas em meio eletrônico ou físico, a fim de possibilitar o controle das exigências formuladas e a observância do prazo legal. O arquivamento poderá ser feito em microfilme ou documentos eletrônicos derivados de digitalização simples (dispensada autenticação), mas que permitam a preservação das informações e a transmissão, em condições de uso imediato, ao sucessor da delegação.

Art. 1790. As cópias das notas de exigência, os comprovantes de entrega e devolução do título e os recibos de valores recebidos ou devolvidos ao apresentante deverão permanecer arquivados na serventia, em meio eletrônico ou físico, pelo prazo de 1 (um) ano.

Art. 1791. Para a prática de atos de registro ou de averbação, os oficiais de registro de imóveis não devem exigir a comprovação de quitação de créditos tributários (certidão negativa de débitos ou positiva com efeitos de negativa), inclusive previdenciários, com exceção dos tributos que tenham como fato gerador a transferência de direitos reais imobiliários.

SEÇÃO III – DA SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA

Art. 1792. Não se conformando o interessado com a exigência ou não podendo satisfazê-la, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida formulada pelo oficial, remetido ao juízo competente para que este possa dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - o título será prenotado;

II - será anotada, na coluna “atos formalizados”, à margem da prenotação, a observação “dúvida suscitada”, reservando-se espaço para anotação do resultado;

III - certificadas a prenotação e a suscitação da dúvida no título, este será rubricado em todas as suas folhas;

IV - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la no prazo de 15 (quinze) dias úteis;

V - essa ciência e a cópia da suscitação poderão ser dadas por mensagem eletrônica enviada ao endereço fornecido no requerimento de suscitação de dúvida, e a confirmação de recebimento será confirmada e arquivada;

VI - certificado o cumprimento dessas providências todas, o oficial remeterá, ao juízo competente, em meio físico ou, quando adotado na comarca, por via eletrônica;

VII - o oficial terá prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentar as razões de dúvida, a contar do protocolo do pedido de suscitação;

VIII - a inobservância destas disposições ensejará a aplicação das penas previstas no artigo 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça.

Art. 1793. Se o processamento da dúvida registral adotar a forma eletrônica, o oficial, após certificado o cumprimento das providências do artigo anterior, remeterá, ao juízo competente, a imagem digitalizada do título e dos documentos que o acompanham, bem como as razões de dúvida e a certidão da matrícula, da transcrição do imóvel.

§ 1º A via original do título físico e os documentos que o acompanharem serão arquivados em ordem cronológica no classificador “Títulos das dúvidas registrais” até o trânsito em julgado.

§ 2º O título físico não poderá ser desentranhado sem autorização judicial expressa.

§ 3º O juiz, sempre que reputar necessário, requisitará ao oficial a apresentação da via original do título físico.

Art. 1794. Se a dúvida for suscitada diretamente pelo interessado (dúvida inversa), em meio físico, o oficial prenotará o título assim que a receber do juiz para informações, e observará o disposto nos incisos II e III do art. 198, §1º, da Lei nº 6.015/1973.

§ 1º Suscitada diretamente pelo interessado, o Juízo dará ciência dos termos e da data da suscitação ao oficial de registro e aguardará a apresentação dos motivos da recusa do registro.

§ 2º Se não houver prenotação vigente, o oficial de registro notificará o suscitante para apresentar o original do título no prazo de 05 (cinco) dias, para protocolo, sob pena de arquivamento.

§ 3º Ao receber o título, o registrador o prenotará, dará recibo ao apresentante e, no prazo de 05 (cinco) dias, informará ao Juízo se lhe foi apresentada a via original do título dentro do prazo e as razões da recusa.

§ 4º Se o interessado no registro não tiver advogado constituído, poderá apresentar a petição em meio físico no distribuidor do fórum, onde será protocolada, digitalizada, e destruída após a formação do processo eletrônico; para eventual apelação será indispensável a representação por advogado.

Art. 1795. Se a dúvida for suscitada diretamente pelo interessado, em meio eletrônico, será observado o seguinte:

I - o juiz dará ciência dos termos e da data da suscitação ao oficial, que terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para a apresentação dos motivos da

recusa do registro, contados do protocolo do título apresentado com a dúvida inversa;

II - se não houver prenotação vigente, o oficial notificará o interessado para apresentar o original do título no prazo de 5 (cinco) dias úteis, para protocolo, sob pena de arquivamento;

III - ao receber o título, o oficial prenotá-lo-á, dará recibo ao interessado e informará ao juiz a apresentação tempestiva da via original do título e as razões da recusa; e

IV - se o interessado no registro não tiver advogado constituído, poderá apresentar a petição em meio físico no distribuidor do juízo, onde será protocolada, digitalizada, e destruída após a formação do processo eletrônico; para eventual apelação será indispensável a representação por advogado.

Art. 1796. Se o interessado não impugnar a dúvida, será ela, ainda assim, julgada por sentença do Juiz Corregedor Permanente.

Art. 1797. Havendo impugnação por parte do interessado, que poderá juntar documentos, será ouvido o Ministério Público no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 1798. No processo de dúvida não se ouvem testemunhas e não se produz prova pericial, em face do âmbito restrito deste, que se restringe ao exame dos títulos apresentados e à verificação da sua aparente legalidade.

§ 1º As matérias que excederem ao exame da legalidade ou ilegalidade da documentação apresentada pelo interessado deve ser submetido às vias ordinárias.

§ 2º O Juiz Corregedor Permanente, diante da relevância do procedimento de dúvida e da finalidade da função pública notarial, poderá, antes da prolação da sentença, admitir a intervenção espontânea do tabelião de notas que lavrou a escritura pública objeto da desqualificação registral ou solicitar, por despacho irrecorrível, de ofício ou a requerimento do interessado, a sua manifestação facultativa, no prazo de 15 (quinze) dias de sua intimação.

§ 3º A intervenção tratada no parágrafo anterior independe de representação do tabelião por advogado e de oferecimento de impugnação, e não autoriza a interposição de recurso.

Art. 1799. Se não forem requeridas diligências, o Juiz Corregedor Permanente proferirá decisão no prazo de 15 (quinze) dias, com base nos elementos constantes dos autos.

Art. 1800. No curso da dúvida não será possível a alteração do título apresentado para registro, visando atender exigência formulada pelo oficial.

Art. 1801. Da sentença que julgar a dúvida poderão interpor apelação, com efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.

Parágrafo único. O oficial de registro não tem interesse e não é parte do processo de registro, não tendo legitimidade para recorrer da decisão.

Art. 1802. Transitada em julgado a decisão da dúvida, o oficial procederá do seguinte modo:

a) se for julgada procedente, assim que tomar ciência da decisão, a consignará no Protocolo e cancelará a prenotação;

b) se for julgada improcedente, procederá ao registro quando o título for reapresentado e declarará o fato na coluna de anotações do Protocolo, arquivando o respectivo mandado ou certidão da sentença.

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

Art. 1803. A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

SEÇÃO IV – DO CANCELAMENTO E DA NULIDADE DO REGISTRO

Art. 1804. O cancelamento, total ou parcial, referente a quaisquer atos de registro ou averbação é feito mediante averbação, mencionando-se o título em que se baseou e o motivo que o tiver determinado.

Art. 1805. O cancelamento será feito:

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III - a requerimento do interessado, instruído com documento hábil;

IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que tiver declarado, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.

V - por determinação do Corregedor do Foro Extrajudicial ou de juiz federal, nas hipóteses previstas na Lei nº 6.739, de 1979.

Art. 1806. O cancelamento das averbações premonitórias, de que trata o art. 828 do CPC, efetuar-se-á nas seguintes hipóteses:

I - por determinação judicial;

II - por meio de requerimento expresso do credor/exequente;

III - por meio de requerimento expresso do devedor/executado, quando comprovada a extinção do processo de execução, o que poderá ocorrer por impressão do acompanhamento processual extraído do sítio do tribunal competente.

Art. 1807. 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. 1808. É dispensada a averbação de cancelamento do registro de compromisso de compra e venda quando ocorrer o registro da escritura definitiva, desde que observado o princípio da continuidade.

Art. 1809. A matrícula, o registro e a averbação, enquanto não cancelados, produzem todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

Art. 1810. O cancelamento da servidão, quando o prédio dominante estiver hipotecado, só poderá ser feito com aquiescência do credor, expressamente manifestada.

Art. 1811. Salvo por determinação judicial expressa, o cancelamento não pode ser realizado em virtude de sentença ainda sujeita a recurso.

Art. 1812. o credor promover novo registro, o qual só produzirá efeitos a partir da nova data.

Art. 1813. Será cancelado o usufruto ou o fideicomisso:

I - a requerimento do interessado, em documento com firma reconhecida:

- a) mediante apresentação da certidão de óbito do usufrutuário ou fiduciário;
- b) com a demonstração da extinção do direito pela realização do termo de duração incondicional;
- c) através da exibição da certidão de óbito do fideicomissário, na hipótese da consolidação da propriedade no domínio do fiduciário;
- d) com a comprovação suficiente do implemento de condição resolutiva, constando essa do registro;

II - a requerimento do usufrutuário e do nu-proprietário, se acordes na extinção do direito, pela realização do termo de duração subordinada a condição;

III - por escritura pública, havendo extinção do usufruto ou do fideicomisso pela renúncia ou consolidação;

IV - à vista de sentença ou acórdão judicial, nas demais hipóteses de extinção.

§ 2º Em qualquer hipótese prevista nos incisos I e II deste artigo, será sempre devida a comprovação do pagamento do imposto de transmissão incidente, ou da apresentação da certidão comprobatória do recolhimento ou demonstrativo do processo, nos termos da legislação em vigor.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, caso seja estabelecido o direito de crescer em favor de outro usufrutuário, deverá ser comprovado o recolhimento do imposto devido, também, em relação à parte que crescer.

Art. 1814. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

§ 1º A nulidade somente poderá ser decretada depois de ouvidos todos os interessados.

§ 2º Da decisão judicial, no caso do §1º deste artigo, caberá apelação ou agravo, conforme caso.

Art. 1815. Se o juiz competente entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação, poderá determinar, de ofício, a qualquer momento, ainda que sem a ouvida das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

Parágrafo único. Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

Art. 1816. A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

CAPÍTULO IX – DA AQUISIÇÃO E DO ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1817. O registrador observará as restrições legais relativas à aquisição de imóvel por pessoa física ou jurídica estrangeira.

§ 1º Os contratos de arrendamento de imóvel rural por estrangeiro serão inscritos no Livro de Cadastro de Estrangeiro, devendo ser formalizados necessariamente através de Escritura Pública, onde deverá constar a autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e o assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional nos casos de imóveis situados em área indispensável à Segurança Nacional.

§ 2º Aplica-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, constantes na Lei nº 5.709/71 e no artigo 23 da Lei nº 8.629/93.

Art. 1818. A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras não ultrapassará 1/4 (um quarto) da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no Livro de Cadastro de Estrangeiro.

§ 1º Pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) do quantificado neste artigo.

§ 2º Excluem-se dessas restrições as compras de áreas rurais:

- a)** inferiores a 03 (três) módulos, mesmo que adquirida de forma fracionada até o limite total referido;
- b)** objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular, devidamente protocolado no registro competente, e cadastradas no INCRA em nome do promitente-comprador, antes de 10 de abril de 1969;
- c)** por adquirentes com filho brasileiro, ou casado com pessoa brasileira, sob o regime de comunhão de bens.

§ 3º Ter filho brasileiro ou ser casado com brasileira sob o regime de comunhão de bens será relevante, para o adquirente, apenas para excluir as restrições estabelecidas no art. 12, caput e § 1.º, da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no art. 5.º, caput e § 1.º, do Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974.

Art. 1819. As restrições previstas na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974, tomam por base a fração ideal pertencente ao estrangeiro, ainda que caracterizado o condomínio pro indiviso.

Art. 1820. A aquisição de imóvel rural por estrangeiro que violar as prescrições legais será nula de pleno direito.

Parágrafo único. O oficial que registrar escritura contra as disposições prevista em lei, responderá civil, penal e administrativamente.

Art. 1821. Na aquisição ou promessa de aquisição e na constituição de direitos reais relativas a imóvel rural em favor de pessoa estrangeira é da essência do ato a escritura pública.

Art. 1822. Da escritura relativa à aquisição de imóvel rural por estrangeiro constarão, obrigatoriamente:

- I** - os dados do documento de identidade do adquirente;
- II** - a prova de residência no território nacional;
- III** - quando for o caso, autorização do INCRA.

Parágrafo único. O prazo de validade da autorização é de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser lavrada a escritura.

Art. 1823. As restrições estabelecidas na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974, que disciplinam e regulamentam a aquisição de bem imóvel rural por estrangeiro, não se aplicam às transmissões causa mortis, às doações que importem adiantamento de legítima (art. 544 do Código Civil), salvo, em ambas as situações, se o bem imóvel rural estiver localizado em área considerada indispensável à

segurança do território nacional, e às aquisições por usucapião, em quaisquer de suas espécies.

Parágrafo único. A inaplicabilidade das restrições não dispensa os Oficiais de Registro de Imóveis do cadastramento especial e das comunicações referidos nos arts. 10 e 11 da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e nos arts. 15 e 16 do Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974.

Art. 1824. Ao cidadão português aplicam-se as mesmas normas relativas à aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira previstas neste Código.

§ 1º O cidadão português que se valer do “Estatuto da Igualdade”, e vier a titular direitos civis em igualdade de condições com os brasileiros, poderá adquirir livremente imóveis rurais.

§ 2º No caso do parágrafo anterior, a comprovação do implemento das condições previstas em lei será feita por meio da apresentação da Carteira de Identidade de Registro Geral (RG), consignando-se o fato no título a ser registrado.

Art. 1825. Aplicam-se as mesmas restrições relativas à aquisição de imóvel rural por estrangeiros aos casos de fusão ou incorporação de empresas, de alteração de controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira.

SEÇÃO II – DA PESSOA FÍSICA ESTRANGEIRA

Art. 1826. A pessoa física estrangeira residente no país (portadora de RNE ou CRNM) somente pode adquirir imóvel rural que não exceda a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

§ 1º A aquisição será livre, independente de autorização ou licença, se o imóvel contiver área não superior a 3 (três) módulos (MEI), ressalvados, no entanto, os imóveis situados em área considerada indispensável à segurança nacional, cuja aquisição dependerá de assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.

§ 2º A aquisição de imóvel rural com área entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos por pessoa física estrangeira residente no país dependerá de autorização do INCRA e, se a área territorial exceder a 20 (vinte) módulos, de aprovação do projeto de exploração correspondente.

§ 3º A aquisição de mais de um imóvel rural com área não superior a 3 (três) módulos por pessoa física estrangeira residente no país dependerá de autorização do INCRA, apenas se a soma das áreas dos imóveis pertencentes ao estrangeiro exceder a 3 módulos.

§ 4º A declaração do adquirente estrangeiro residente no país no sentido de não ser proprietário de outros bens imóveis rurais, emitida sob sua responsabilidade civil e penal, deve constar da escritura pública.

Art. 1827. A aquisição de bem imóvel rural por pessoa física estrangeira não residente no país, cuja área não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, dependerá, sempre, de autorização do INCRA, sem prejuízo de outras exigências determinadas em lei, ainda que sua área não exceda a 3 (três) módulos e esteja situado fora de área considerada indispensável à segurança do território nacional.

Art. 1828. O brasileiro ou brasileira casado com estrangeiro ou estrangeira, em regime diverso ao da completa separação de bens, submeter-se-á às mesmas restrições quanto à aquisição de imóvel rural.

Parágrafo único. Na aplicação do disposto neste artigo será levada em consideração a localização do imóvel rural. Se fora da Faixa de Fronteira, deverão ser observados os preceitos relativos ao número máximo de módulos que podem ser adquiridos livremente; se dentro da Faixa de Fronteira, dependerá sempre de prévia autorização do Conselho de Defesa Nacional.

Art. 1829. Será considerada área indispensável à segurança nacional a faixa interna de 150 (cento e cinquenta) quilômetros de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional designada como Faixa de Fronteira.

Parágrafo único. A aquisição de domínio, posse ou de qualquer direito real de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional, qualquer que seja seu tamanho, por pessoa estrangeira (física ou jurídica) e pessoa jurídica brasileira cuja maioria do capital social pertença à pessoa física ou jurídica estrangeira e residam ou tenham sede no exterior, dependerá do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.

SEÇÃO III – DA PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA

Art. 1830. A pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil somente pode adquirir bens imóveis rurais, seja qual for a extensão, mediante a prévia aprovação do Ministério da Agricultura.

Parágrafo único. Considera-se pessoa jurídica estrangeira a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.

Art. 1831. As normas definidas na lei e no presente regulamento aplicam-se, também, à transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira.

SEÇÃO IV – DAS COMUNICAÇÕES SOBRE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO

Art. 1832. Todas as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros deverão ser obrigatória e trimestralmente comunicadas ao INCRA e à Corregedoria do

Foro Extrajudicial, cuja comunicação deverá ocorrer até o décimo dia dos meses de janeiro, abril, julho e outubro, mencionando-se os meses do trimestre findo.

§ 1º Na hipótese de inexistência de aquisição de imóvel rural por estrangeiro, a comunicação negativa também é obrigatória e será feita trimestralmente à Corregedoria do Foro Extrajudicial.

§ 2º As comunicações serão realizadas mediante a utilização de planilhas previamente aprovadas pela Corregedoria do Foro Extrajudicial, acompanhadas de cópia reprográfica da respectiva matrícula do imóvel então adquirido.

§ 3º Serão também obrigatoriamente comunicadas à Corregedoria do Foro Extrajudicial, tão logo ocorram, com cópias reprográficas das respectivas matrículas atualizadas, mas sem necessidade de preenchimento de novas planilhas, as transferências, a brasileiros, de imóveis rurais anteriormente adquiridos por estrangeiros.

CAPÍTULO X – DO REGISTRO TORRENS

Art. 1833. Na hipótese de registro a ser lavrado relativamente a imóvel, ou parte dele, vinculado ao Registro Torrens, será aberta matrícula pelo sistema da Lei nº 6.015/1973, lançando-se a respectiva averbação quanto à existência de anterior inscrição no Sistema Torrens e registrando-se o ato.

Parágrafo único. A materialização dos efeitos do Sistema Torrens se dará por meio de acesso ao fôlio real, que deverá conter averbação própria de que os atos nele praticados terão o efeito de presunção absoluta quanto ao titular.

Art. 1834. Para as averbações, será suficiente exibir o Título Torrens, que ficará arquivado na serventia, ou certidão do Registro de Imóveis onde estiver inscrito o imóvel no sistema especial, emitida à vista da declaração de perda ou destruição.

Art. 1835. Havendo renúncia, não se farão as averbações previstas nos artigos anteriores.

Art. 1836. Se o imóvel for parcialmente alienado, será encerrada a matrícula existente, abrindo-se novas para o imóvel remanescente e para o destacado.

Art. 1837. A renúncia à situação jurídica e direitos decorrentes do Sistema Torrens será exercida mediante declaração de vontade escrita, inclusive por instrumento particular, acompanhada de:

- I - Comprovação simplificada de que o imóvel integra o sistema registral comum;
- II - Título Torrens ou afirmação de sua perda ou destruição.

§ 2º À vista dos documentos elencados no caput, será cancelado o Registro Torrens, averbando-se o ato no Livro 1 do Registro Torrens, com a anotação das circunstâncias que o determinaram.

§ 3º Sendo o requerente casado, será necessária a anuência do outro cônjuge mediante a oposição da sua assinatura no instrumento de declaração de vontade.

§ 4º Existindo direitos reais de terceiro sobre o imóvel, será exigida a sua concordância, que poderá constar na mesma declaração prevista neste artigo. Idêntica exigência far-se-á relativamente ao credor favorecido por penhora registrada na matrícula do imóvel.

Art. 1838. Não serão abertas novas matrículas no Livro 1 e nem se expedirão novos Títulos Torrens, materializando-se os efeitos decorrentes do Sistema Torrens quando praticados os atos correspondentes no fôlio real (arts. 285, §2º e 288 da Lei nº 6.015/1973).

Art. 1839. Independentemente da existência de ato a ser registrado no repertório fundiário comum, poderão os titulares da situação jurídica do Torrens requerer a averbação da existência desta, juntando o título ou, na sua falta, a certidão do Registro de Imóveis em que constar o registro especial, observados os requisitos previstos nos artigos antecedentes.

CAPÍTULO XI – DOS LOTEAMENTOS DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1840. O parcelamento do solo urbano ou rural poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições legais previstas na legislação federal, estadual e municipal, estas últimas naquilo que não conflitar com as primeiras.

§ 1º O loteamento do solo urbano restará caracterizado quando houver a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º O desmembramento do solo urbano ocorrerá quando houver a divisão da propriedade em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 3º O parcelamento do solo urbano deverá observar as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes, devendo ser autorizado pelo município, por meio da aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento, salvo os casos excepcionados pelo legislador.

Art. 1841. O parcelamento do solo para fins urbanos será precedido de averbação de lei municipal que incluiu o imóvel parcelado em zona urbana ou de certidão expedida pela prefeitura que ateste a localização do imóvel em área urbana, bem como da comprovação da ciência do INCRA.

§ 1º A ciência será comprovada pela apresentação da certidão do INCRA ou do comprovante de protocolo da cientificação.

§ 2º No caso de ser apresentado comprovante de protocolo de cientificação, registrado o parcelamento do solo, o Oficial de Registro de Imóveis enviará ao INCRA certidão comprobatória do citado ato para conhecimento e respectivas providências.

Art. 1842. O registro especial, previsto no art. 18, da Lei nº 6.766/1979, será dispensado nos seguintes casos:

- a)** divisões “inter vivos” celebradas anteriormente a 20 de dezembro de 1979;
- b)** as divisões “inter vivos” extintivas de condomínios formados antes da vigência da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- c)** as divisões consequentes de partilhas judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração;
- d)** os desmembramentos necessários para o registro de cartas de arrematação, de adjudicação ou cumprimento de mandados;
- e)** quando os terrenos tiverem sido objeto de compromissos formalizados até 20 de dezembro de 1979, mesmo com antecessores;
- f)** Quando os terrenos tiverem sido individualmente lançados para o pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 1979, ou antes.

Parágrafo único. Consideram-se formalizados os instrumentos que tenham sido registrados em Registro de Títulos e Documentos; ou em que a firma de, pelo menos, um dos contratantes tenha sido reconhecida; ou em que tenha havido o recolhimento antecipado do imposto de transmissão.

Art. 1843. Nas divisões, em geral, o registro especial somente será dispensado se o número de imóveis originados não ultrapassar o número de condôminos aos quais forem atribuídos.

Art. 1844. Os desmembramentos de terrenos situados em vias e logradouros públicos oficiais, integralmente urbanizados, ainda que aprovados pela Prefeitura Municipal, com expressa dispensa de o parcelador realizar quaisquer melhoramentos públicos, ficam, também, sujeitos ao registro especial do art. 18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 1845. Igualmente sujeitos ao mesmo registro especial estarão os desmembramentos de terrenos em que houver construção, ainda que comprovada por documento público adequado.

Art. 1846. Nos desmembramentos, o oficial, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar a aplicação da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cuidará de examinar, baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente na quantidade de lotes parcelados, se se trata ou não de hipótese de incidência do registro especial. Não cumpridos os requisitos legais, obstará a averbação.

Art. 1847. Para a dispensa do registro especial, o oficial registrador deverá ter especial atenção à verificação das seguintes circunstâncias:

- a) não implicar transferência de área para o domínio público;
- b) não tenha havido prévia e recente transferência de área ao Poder Público, destinada a arruamento, que tenha segregado o imóvel, permitido ou facilitado o acesso a ela, visando tangenciar as exigências da Lei nº 6.766/1979;
- c) resulte até 10 (dez) lotes;
- d) resulte entre 11 (onze) e 20 (vinte) lotes, mas seja servido por rede de água, esgoto, guias, sarjetas, energia e iluminação pública, o que deve ser comprovado mediante a apresentação de certidão da Prefeitura Municipal;
- e) não ocorram desmembramentos sucessivos, exceto se o novo desmembramento não caracterizar intenção de afastar o cumprimento das normas que regem o parcelamento do solo urbano em razão do tempo decorrido entre eles, da alteração dos proprietários dos imóveis a serem desmembrados, sem que os novos titulares do domínio tenham participado do fracionamento anterior;
- f) Na hipótese do desmembramento não preencher os itens acima, o deferimento dependerá de apreciação do Juízo Corregedor Permanente.

Art. 1848. Em qualquer hipótese de desmembramento não subordinado ao registro especial do art. 18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sempre se exigirá a prévia aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 1849. Os loteamentos ou desmembramentos requeridos pela União, Estado, Municípios, estão sujeitos ao processo do registro especial, dispensando-se, porém, os documentos mencionados nos incisos II, III, IV e VII, do art. 18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 1850. É vedado o registro de alienação voluntária de frações ideais com localização, numeração e metragem certas, ou a formação de condomínio voluntário, que implique fraude ou qualquer outra hipótese de descumprimento da legislação de parcelamento do solo urbano, de condomínios edifícios e do Estatuto da Terra. A vedação não se aplica à hipótese de sucessão **causa mortis**.

Art. 1851. Para comprovação de efetivação de parcelamento irregular poderá o oficial valer-se de imagens obtidas por satélite ou aerofotogrametria.

Art. 1852. O desmembramento, também denominado desdobro, a que se refere o art. 167, inciso II, item 4, da Lei nº 6.015/1973, não está sujeito ao registro especial previsto no art. 18, da Lei nº 6.766/1979.

§ 1º Para a averbação do desdobro de que trata este artigo, o proprietário apresentará, ao Cartório de Registro de Imóveis da situação do lote, requerimento com firma reconhecida contendo, a descrição completa do imóvel primitivo e a dos resultantes do desmembramento, juntamente com planta aprovada pela prefeitura local e cópia autenticada da Anotação de Responsabilidade técnica – ART do responsável técnico que subscreveu a planta.

§ 2º Nos desmembramentos, o oficial, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar a aplicação da Lei nº 6.766/1979, deverá examinar, com seu prudente critério e baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente na quantidade de lotes parcelados, se trata ou não de hipótese de incidência do registro especial. Na dúvida, submeterá o caso à apreciação do Juiz Corregedor Permanente.

SEÇÃO II – DO PROCESSO E REGISTRO

Art. 1853. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 1854. O requerimento de registro de loteamentos ou desmembramentos, uma vez prenotados, devem ser autuados em processos que terão suas folhas numeradas e rubricadas, figurando os documentos pertinentes na ordem estabelecida na lei.

§ 1º Além da prenotação, serão certificados a expedição e publicação dos editais, a ocorrência ou não de impugnação, as comunicações à Prefeitura e o registro.

§ 2º Será contado em dias corridos o prazo para impugnação do edital previsto no art. 19 da Lei nº 6.766/1979.

Art. 1855. Quando, eventualmente, o loteamento abranger, vários imóveis do mesmo proprietário, com transcrições e matrículas diversas, é imprescindível que se proceda, previamente, à sua unificação.

Parágrafo único. Poderá ser objeto de um único projeto de loteamento mais de uma área de propriedade do mesmo loteador que for seccionada por ruas ou estradas já existentes ou outro bem público. Nessa hipótese, o processo será único, mas o memorial do loteamento deverá indicar as quadras e lotes situados em cada uma das áreas matriculadas, nas quais se procederão aos respectivos registros.

Art. 1856. Será sempre indispensável correspondência da descrição e da área do imóvel a ser loteado com as que constarem da transcrição ou da matrícula respectiva, exigindo-se, caso contrário, prévia retificação.

Art. 1857. Quando o loteador for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no contrato de constituição da sociedade e suas posteriores alterações ou no estatuto social acompanhado da ata da assembleia que elegeu a diretoria vigente, a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer o registro tem poderes para tanto. Tratando-se de pessoa jurídica representada por procurador, será apresentado conjuntamente com aqueles documentos o traslado do respectivo mandato, devidamente atualizado pelo prazo de noventa (90) dias, para aferição dos poderes outorgados ao procurador.

Art. 1858. Os documentos apresentados para registro do loteamento deverão vir, sempre que possível, no original, podendo ser aceitas, porém, cópias reprográficas, desde que autenticadas.

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

Art. 1859. As certidões de ações pessoais e penais, inclusive da Justiça Federal, e as de protestos devem referir-se ao loteador e a todos aqueles que, no período de 10 (dez) anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel; serão extraídas, outrossim, na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliados o loteador e os antecessores abrangidos pelo decênio, exigindo-se que as certidões tenham sido expedidas há menos de 6 (seis) meses.

§ 1º Tratando-se de pessoa jurídica, as certidões poderão ser extraídas apenas na comarca da sede dela, com prazo inferior a seis meses. As certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se aos representantes legais da loteadora.

§ 2º Tratando-se de pessoa jurídica constituída por outras pessoas jurídicas, as certidões criminais deverão referir-se aos representantes legais destas últimas, não se exigindo outras certidões das sócias ou de seus representantes legais.

§ 3º As certidões dos cartórios de protestos de letras e títulos, em nome do loteador, serão tiradas pelo período de 5 (cinco) anos.

§ 4º Os ônus reais relativos ao imóvel, ou a sua inexistência, serão demonstrados por certidão da situação jurídica atualizada, na forma do §9º do art. 19 da Lei nº 6.015/1973.

§ 5º Caso o loteador seja companhia aberta, as certidões de ações penais relativas a crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, as certidões dos cartórios de protestos e títulos, em nome do loteador, as certidões de ações cíveis relativas ao loteador e as certidões de ações penais contra o loteador (Lei nº 6.766/1979, art. 18, III, c, e IV, a, b e c) poderão ser substituídas por exibição das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais constantes do sítio eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários.

Art. 1860. Sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto do loteamento.

Art. 1861. Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital.

Art. 1862. Cuidando-se de imóvel urbano que, há menos de 5 (cinco) anos, era considerado rural, deve ser exigida Certidão Negativa de Débito de Imóvel Rural, expedida pela Receita Federal do Brasil (RFB).

Parágrafo único. Havendo incidência de débitos fiscais municipais sobre o imóvel objeto do parcelamento, admitir-se-á a certidão positiva com efeitos de negativa expedida pela municipalidade.

Art. 1863. É indispensável, para o registro de loteamento ou desmembramento de áreas localizadas em municípios integrantes da região metropolitana, ou nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei nº 6.766/1979, a anuência do órgão estadual competente.

Art. 1864. Sempre que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas com o cronograma de execução das obras de infraestrutura, o oficial exigirá o registro da garantia real oferecida pelo loteador, com averbação remissiva na matrícula mãe, ou mencionará no texto do registro outro tipo de garantia aceita pelo Município.

§ 1º Decorrido o prazo do cronograma de obras e eventual prorrogação, sem que o loteador tenha apresentado o termo de verificação de execução das obras, o oficial comunicará a omissão à Prefeitura Municipal e ao Ministério Público, para as providências cabíveis.

§ 2º O art. 237-A, da Lei nº 6.015/1973, não se restringe aos empreendimentos realizados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Art. 1865. O contrato-padrão não poderá conter cláusulas que contrariem as disposições previstas nos arts. 26, 26-A, 31, §§1º e 2º, 34 e 35 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como na Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990 (Código do Consumidor).

Art. 1866. O edital do pedido de registro de loteamento ou de desmembramento urbano será publicado, em resumo e com pequeno desenho de localização da área a ser parcelada, em três dias consecutivos num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região. Se o jornal local não for de circulação diária, a publicação se fará em 3 (três) dias consecutivos de circulação. Na capital, a publicação se fará, também, no Diário Oficial.

Art. 1867. Nos loteamentos rurais, a publicação do edital será feita no Diário Oficial, mesmo para aqueles situados fora da Capital.

Art. 1868. Todas as restrições presentes no loteamento impostas pelo loteador ou pelo Poder Público serão mencionadas no registro do loteamento e aquelas que atingirem os lotes também serão noticiadas nas matrículas deles, em averbação remissiva.

Parágrafo único. Em loteamento de acesso controlado (art. 2º, §8º, da Lei nº 6.766/1979), deverá essa característica constar do registro.

Art. 1869. Registrado o loteamento, o oficial poderá, a seu critério, abrir matrícula para as vias e praças, espaços livres e outros equipamentos urbanos constantes do memorial descritivo e do projeto, registrando, em seguida, a transmissão do domínio para o município.

§ 1º Tratando-se de providência dispensável e, portanto, facultativa, efetuada segundo o interesse ou a conveniência dos serviços, jamais poderá implicar em ônus ou despesas para os interessados.

§ 2º É vedado o registro de qualquer título de alienação ou oneração da propriedade das áreas assim adquiridas pelo Município, sem que, previamente, seja averbada, após regular processo legislativo, a sua desafetação e esteja a transação autorizada por lei.

Art. 1870. A prévia divisão da gleba, com a subsequente abertura de matrículas, não é requisito para o registro de loteamento que não a abranja por inteiro. Registrado o loteamento, pode o registrador, de acordo com a conveniência ou interesse dos serviços, ou a pedido, abrir matrícula para a área remanescente, desde que perfeitamente descrita, identificada e localizada no projeto de parcelamento e no memorial descritivo aprovados pelo Município. Não serão cobrados emolumentos nem despesas do interessado se a abertura decorrer da conveniência ou interesse dos serviços.

Art. 1871. O registro de escrituras de doação de ruas, espaços livres e outras áreas destinadas a equipamentos urbanos, salvo quando o sejam para fins de alteração do alinhamento das vias públicas, mesmo que ocorrido anteriormente a 20 de dezembro de 1979, não eximirá o proprietário-doador de, no futuro, proceder ao registro especial, obedecidas as formalidades legais.

Art. 1872. No registro do loteamento não será necessário repetir a descrição dos lotes constantes do memorial, sendo suficiente a elaboração de quadro resumido, indicando o número de quadras e a quantidade de lotes que compõem cada uma delas.

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

Art. 1873. Para o registro da cessão de compromisso de compra e venda, formalizado o trespasse no verso de uma via em poder das partes ou por

instrumento autônomo, o oficial, examinando a documentação e achando-a em ordem, praticará os atos que lhe competir, arquivando uma via do título. Se a documentação for microfilmada ou arquivada em imagem digital, poderá ser devolvida, com a anotação do número do microfilme.

Art. 1874. O cancelamento do registro de loteamentos urbanos sempre dependerá de despacho judicial.

Art. 1875. O requerimento da alteração parcial de loteamento registrado deve estar acompanhado dos seguintes documentos:

I - do projeto de alteração do loteamento aprovado pelo Município e demais pelos órgãos públicos que validaram o projeto originário do parcelamento. Caso o loteamento se situe em mais de um Município ou na Região Metropolitana, compete também aprovação do órgão competente do Estado de Piauí;

II - do acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, indicando qual o lote do projeto modificado; ou, declaração da loteadora, sob as penas da lei, de que os lotes atingidos pela alteração não foram alienados, se assim o for;

III - relação, na modalidade de ficha auxiliar, indicando quais os lotes sofreram alterações e quais permaneceram inalterados.

§ 1º Na hipótese de alteração parcial do loteamento culminar no acréscimo de lotes ao loteamento ou acréscimo de área do loteamento, será necessária a nova publicação de editais, ficando dispensados novos editais nas situações em que não haja alteração na área do loteamento, nem acréscimo de novos lotes.

§ 2º Em caso de alteração parcial de loteamento ficará dispensada a apresentação dos documentos previstos no art. 18, I, II, III, IV, VI e VII, da Lei Federal nº 6.766/1979.

Art. 1876. A alteração total de loteamento deverá observar todos os requisitos e procedimento previsto para registro de novo loteamento, observado a necessidade de apresentação dos documentos previstos no art. 18 da Lei nº 6.766/1979.

Art. 1877. Aplicam-se aos loteamentos de imóveis rurais, no que couberem, as normas constantes desta subseção.

SEÇÃO III – DAS INTIMAÇÕES E CANCELAMENTO

Art. 1878. Para os fins previstos nos artigos 32 e 36, inciso III, e 49 da Lei nº 6.766/1979, os oficiais somente aceitarão e farão intimações de comissários 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. 1879. O procedimento a que se referem os arts. 32 e 36, III, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, pressupõem o registro do parcelamento do solo e do contrato a que se referir.

§ 1º Do requerimento do loteador e da intimação dirigida ao adquirente devem constar:

- a) discriminadamente, o valor da dívida, incluindo juros e despesas;
- b) o prazo para o pagamento em cartório, cujo endereço completo será destacado;
- c) o valor total do contrato;
- d) o número de parcelas pagas e seu montante. Se for o caso, oportunamente, o oficial cumprirá o disposto no art. 35, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º Serão recusados requerimentos de intimação que contenham exigências ilegais ou com verbas não previstas no contrato.

Art. 1880. As intimações serão pessoalmente feitas pelo oficial ou preposto, ou a seu pedido, pelo oficial de registro de títulos e documentos da comarca de domicílio de todos os adquirentes, inclusive, cônjuges. Não se admitem intimações postais, ainda que por carta com aviso de recebimento ou por mão própria.

§ 1º As intimações às pessoas jurídicas serão feitas aos seus representantes legais, exigindo-se a apresentação, pelo loteador, de certidão atualizada do contrato ou estatuto social, fornecida pela Junta Comercial ou pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

§ 2º A intimação de compromissário comprador, ou cessionário, que não for encontrado no endereço indicado no requerimento, deverá ser tentada no endereço constante no contrato e no do próprio lote.

Art. 1881. Recusando-se o destinatário a recebê-la, ou a dar recibo, ou, ainda, sendo desconhecido o seu paradeiro, a intimação, devidamente certificada a circunstância, será feita por edital, publicado, por 3 (três) dias consecutivos, na comarca da situação do imóvel. Na capital, a publicação far-se-á no Diário Oficial e num dos jornais de circulação diária. Nas demais comarcas, bastará a publicação num dos jornais locais, ou, não havendo, em jornal da região. Se o jornal local não for diário, a publicação nele será feita em 3 (três) dias consecutivos de circulação.

§ 1º Tratando-se de loteamento rural, o edital será publicado na forma do regulamento do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.

§ 2º Do edital, individual ou coletivo, deverão constar além dos elementos especificados no parágrafo anterior, o número do registro do loteamento ou desmembramento, o número do registro ou averbação do compromisso de venda e compra, ou da cessão, bem como o nome, a nacionalidade, o estado civil, o número do RG, CPF ou CNPJ, caso constantes do registro, e o local de domicílio ou sede do intimando.

§ 3º Decorridos 10 (dez) dias da última publicação, devidamente certificado o fato pelo oficial, considerar-se-á aperfeiçoada a intimação.

§ 4º O cancelamento só se fará, mediante requerimento do loteador, se o compromissário comprador, ou cessionário, não efetuar o pagamento até 30 (trinta) dias úteis após o aperfeiçoamento da intimação.

§ 5º O prazo será contado a partir do primeiro dia útil seguinte ao do aperfeiçoamento da intimação e, terminando em dia em que não houver expediente, será prorrogado até o primeiro dia útil seguinte.

§ 6º Decorrido o prazo de 120 (cento e vinte) dias úteis sem a providência elencada no §4º deste artigo, os autos serão arquivados, anotando-se no protocolo. Ultrapassado esse prazo, o cancelamento do registro do contrato exigirá novo procedimento de execução extrajudicial.

Art. 1882. O cancelamento do registro ou da averbação de compromisso de venda e compra, ou da cessão, pode ser requerido à vista da intimação judicial; mas, tal só será admitido se desta constar certidão do oficial de justiça de que o intimando foi procurado no endereço mencionado no contrato e no do próprio lote, além de certidão da secretaria judicial, comprovando a incorrência de pagamento dos valores reclamados.

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

Art. 1883. Ressalvados os casos de intimação judicial, não devem ser aceitos requerimentos de cancelamento em que a intimação efetuada tenha consignado, para pagamento das prestações, qualquer outro local que não o Registro de Imóveis.

Art. 1884. A averbação de cancelamento do registro, por inadimplemento do comprador, deverá consignar se ocorreu, ou não, a hipótese prevista no art. 35, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 1885. Serão emitidos recibos da satisfação das despesas de intimação por parte dos interessados que pagarem em cartório, bem como do efetivo reembolso aos vendedores que, eventualmente, as tenham antecipado.

Art. 1886. Os comprovantes das intimações serão arquivados em pastas separadas, caso por caso, ou por meio de microfilme ou mídia digital, lançando-se, nos expedientes formados, as certidões devidas e toda a documentação pertinente, de molde a garantir a segurança de sua conservação e a facilidade de buscas.

Art. 1887. As intimações referidas no art. 33, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, só serão feitas se o interessado apresentar, com o requerimento, cheque nominal, visado e cruzado, em favor do credor.

§ 1º Os juros e a correção monetária só terão incidência na hipótese do depósito efetuado na forma do §2º, do referido art. 35.

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

§ 3º Para cada depositante será aberta conta distinta.

Art. 1888. As normas constantes desta subseção aplicam-se, no que couber, aos loteamentos de imóveis rurais.

SEÇÃO IV – DOS DEPÓSITOS NOS LOTEAMENTOS URBANOS IRREGULARES

Art. 1889. O depósito previsto no §1º, do art. 38, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, só será admitido quando o parcelamento não tiver sido registrado ou regularmente executado pelo loteador.

Parágrafo único. Em se tratando de parcelamento não registrado, o depósito dependerá, também, da apresentação do contrato de compromisso de compra e venda, ou de cessão, e de prova de que o imóvel está transcrito ou registrado em nome do promitente vendedor.

Art. 1890. Os depósitos serão feitos:

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

§ 1º Os depósitos poderão ser feitos independentemente de pagamento de juros ou quaisquer acréscimos, mesmo que relativamente a prestações em atraso.

§ 2º As contas assim abertas só poderão ser movimentadas com expressa autorização do Juízo.

Art. 1891. Se ocorrer o reconhecimento judicial da regularidade do loteamento antes do vencimento de todas as prestações, o adquirente do lote, uma vez notificado pelo loteador, por meio do Registro de Imóveis, passará a pagar as remanescentes diretamente ao vendedor, retendo consigo os comprovantes dos depósitos até então efetuados.

Parágrafo único. O levantamento dos depósitos observará o procedimento previsto no §3º, do art. 38, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

SEÇÃO V – DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Art. 1892. Não se aplica o disposto no art. 18, da Lei nº 6.766/1979, para a averbação dos conjuntos habitacionais erigidos pelas pessoas jurídicas referidas nos incisos VII e VIII, do art. 8º, da Lei nº 4.380/64, salvo se o exigir o interesse público ou a segurança jurídica.

§ 1º Entende-se como conjunto habitacional o empreendimento em que o parcelamento do imóvel urbano, com ou sem abertura de ruas, é feito para alienação de unidades habitacionais já edificadas pelo próprio empreendedor.

§ 2º Os conjuntos habitacionais poderão ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

§ 3º Os empreendimentos promovidos por particulares, embora referentes a conjuntos habitacionais, subordinam-se ao art. 18, da Lei nº 6.766/1979, ainda que financiados com recursos do Sistema Financeiro da Habitação.

§ 4º Entende-se por interesse público e segurança jurídica o atendimento aos requisitos básicos para assegurar, dentre outros, aspectos urbanísticos, ambientais, jurídicos, registrários e protetivos dos adquirentes.

Art. 1893. O registro das transmissões das unidades habitacionais deve ser precedido da averbação da construção do conjunto na matrícula do imóvel parcelado, a ser aberta pelo cartório, se ainda não efetuada.

§ 1º Para essa averbação, o oficial exigirá o depósito dos seguintes documentos:

- a)** planta do conjunto, aprovada pelo Município e assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo as edificações, subdivisões das quadras, as dimensões, área e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, inclusive garagem para veículos e unidades autônomas, se houver, dispensada a ART ou a RRT, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;
- b)** memorial descritivo com a descrição sucinta do empreendimento, a identificação dos lotes ou unidades e as restrições incidentes, assinado por profissional legalmente habilitado na forma prevista na alínea “a” supra;
- c)** discriminação das frações ideais de terreno com as unidades de uso exclusivo que a elas corresponderão, se o caso;
- d)** quadro indicativo das áreas ocupadas pelas unidades, logradouros (se houver) e espaços livres;
- e)** comprovante da aprovação pelo Município e pelo órgão estadual (quando exigível), ou prova da dispensa de análise por este;
- f)** auto de conclusão, ou vistoria (“habite-se”), ou documento municipal equivalente relativo às construções existentes;
- g)** convenção de condomínio, acompanhada do respectivo regimento interno, se o caso;

h) cópia do ato constitutivo do agente empreendedor, observados o art. 8º, da Lei nº 4.380/64, e o art. 18, da Lei nº 5.764/71;

i) documento comprobatório de inexistência de débito para com a Previdência Social relativamente à obra, exceto no caso de declaração de preenchimento dos requisitos em sentido contrário, segundo os regulamentos da Receita Federal do Brasil;

j) contrato padrão, observado o disposto no art. 6º, parágrafos 3º e 4º, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

Art. 1894. O requerimento do interessado e os documentos que o acompanham serão autuados, numerados e rubricados, formando o processo respectivo, a serem arquivados separadamente, constando da autuação a identificação de cada conjunto. O oficial de registro, então, procederá às buscas e à qualificação da documentação apresentada.

Art. 1895. Lavrada a averbação do conjunto habitacional, será aberta ficha auxiliar, a qual fará parte integrante da matrícula e conterá todas as unidades, reservando-se espaço para anotação do número da matrícula a ser aberta, quando do primeiro ato de registro relativo a cada uma delas.

Parágrafo único. A requerimento do interessado, ou no interesse do serviço, poderão ser abertas todas as matrículas das unidades integrantes do conjunto, averbando-se esse fato na matrícula matriz para comprovação do esgotamento da disponibilidade imobiliária.

Art. 1896. Os empreendimentos promovidos por particulares, embora referentes a conjuntos habitacionais, subordinam-se ao art. 18, da Lei nº 6.766/1979, ainda que financiados com recursos do Sistema Financeiro da Habitação.

SEÇÃO VI – DO LOTEAMENTO RURAL

Art. 1897. Os projetos de loteamentos de imóveis rurais deverão atender a todas as demais exigências do Decreto-Lei nº 58/1937 e seu regulamento e alterações posteriores, e também, das Leis nºs 4.504/64 e 5.868/1972.

§ 1º No caso de áreas florestadas de loteamentos rurais e urbanos, estes ficarão sujeitos às normas do Código Florestal.

§ 2º O parcelamento do solo rural para fins urbanos se sujeita à Lei nº 6.766/1979, dependendo o seu registro de previa audiência do INCRA.

Art. 1898. Para desmembramentos de imóveis rurais deve-se respeitar a fração mínima para o parcelamento descrita no Certificado de Cadastros de Imóveis Rurais (CCIR), prescindindo-se, nesses casos, de autorização prévia do INCRA.

SEÇÃO VII – DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO

SUBSEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1899. A regularização de parcelamentos ilegais, clandestinos ou irregulares, de imóveis urbanos para fins residenciais, em quaisquer de suas modalidades, como loteamento ou desmembramento, com áreas já urbanizadas que representem situação consolidada de caráter irreversível, obedecerá ao disposto nesta Seção.

§ 1º Considera-se situação consolidada aquela em que a ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos urbanos ou comunitários disponíveis, dentre outras situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio.

§ 2º Ocorre o parcelamento clandestino quando sua execução é feita sem aprovação do projeto pela prefeitura Municipal e sem o registro no serviço imobiliário.

§ 3º É irregular o parcelamento executado em desacordo com o projeto aprovado, em descompasso com a legislação de regência ou, ainda, quando não tenha sido levado ao registro no serviço imobiliário da situação do bem de raiz.

§ 4º As situações consolidadas devem ser certificadas pela Prefeitura Municipal.

Art. 1900. Não se aplica o disposto neste capítulo aos parcelamentos realizados em áreas de risco, de reserva ambiental e outras de preservação previstas em lei.

Art. 1901. Os oficiais de registro de imóveis são obrigados, sob pena de caracterizar falta disciplinar, a fiscalizar o uso de escritura de compra e venda de fração ideal, com formação de condomínio civil, como instrumento de viabilização da criação de loteamentos irregulares ou clandestinos, e de burla à lei de parcelamento do solo, o que poderá ser depreendido não só do exame do título apresentado para registro, como também pelo exame dos elementos constantes da matrícula.

§ 1º Para cumprir o disposto no *caput*, os registradores deverão dedicar especial atenção às sucessivas alienações de diminutas frações ideais de um determinado imóvel, muitas vezes em percentual idêntico, e nas quais os adquirentes não guardam relação de comunhão ou de identidade entre si, tais quais parentesco ou amizade.

§ 2º Suspeitando o oficial da formação de loteamento irregular ou clandestino, ou de burla às normas legais que regulam o parcelamento do solo, pela via transversa da escritura de compra e venda de fração ideal, deverá comunicar o fato à Corregedoria do Foro Extrajudicial, ao Ministério Público e à Prefeitura Municipal, para que adotem as providências cabíveis.

§ 3º A comunicação prevista no parágrafo anterior deverá expor os fatos e os fundamentos que levaram o oficial a identificar, no título apresentado para inserção no fôlio real, uma forma de loteamento irregular ou clandestino, ou de burla às normas legais que regulam o parcelamento do solo, e será instruída com os seguintes documentos:

- I - cópia do título apresentado para registro;
- II - cópia do inteiro teor da matrícula;
- III - cópia de eventual convenção de condomínio registrada; e
- IV - quaisquer outros documentos que entender necessários para a instrução da comunicação.

§ 4º A comunicação enviada à Corregedoria do Foro Extrajudicial deverá observar os requisitos previstos no parágrafo anterior, acrescida da comprovação de cópia da comunicação encaminhada ao Ministério Público e à Prefeitura Municipal.

§ 5º Convencido o oficial de que a venda da fração ideal se faz em burla da legislação de loteamentos, deverá exigir o cumprimento dos requisitos legais para a inserção do título no registro imobiliário e, em não sendo atendida a exigência, negará registro ao título. Nesta última hipótese, não concordando a parte com a exigência formulada ou com a negativa de registro do título, poderá suscitar dúvida ao Juízo Corregedor Permanente.

Art. 1902. Os oficiais não poderão registrar as escrituras ou instrumentos particulares envolvendo alienação de frações ideais, quando, baseados em dados objetivos, constatarem a ocorrência de fraude e infringência à lei e ao ordenamento positivo, consistente na instituição ou ampliação de loteamentos de fato.

§ 1º Para os fins previstos no *caput*, considerar-se-á fração ideal a resultante do desdobramento do imóvel em partes não localizadas ou delimitadas, e declaradas como contidas na área original, e que estejam acarretando a formação de falsos condomínios em razão das alienações.

§ 2º As frações poderão estar expressas, indistintamente, em percentuais, frações decimais ou ordinárias ou em área por metros quadrados, hectares, ou outras medidas.

§ 3º Ao reconhecimento de configuração de loteamento clandestino ou irregular, entre outros dados objetivos a serem valorados, concorrem, isolada ou em conjunto, os da disparidade entre a área fracionada e a do todo maior, forma de pagamento do preço em prestações e critérios de rescisão contratual.

§ 4º A restrição contida neste artigo não se aplica aos condomínios edilícios, por serem previstos e tutelados por legislação especial. Sobrevindo dúvida sobre o enquadramento do imóvel objeto de alienação nas leis condominial e de parcelamento do solo urbano, o registrador poderá oficiar à Prefeitura Municipal a fim de obter informações que lhe permitam melhor apurar a situação.

Art. 1903. Inconformando-se o apresentante do título levado a registro com a negativa do oficial em registrá-lo, poderá solicitar que suscite dúvida ao Juízo Corregedor Permanente.

Art. 1904. Havendo indícios suficientes ou evidências da constituição de loteamento de fato, o oficial dará ciência ao representante do Ministério Público, encaminhando a documentação disponível.

SUBSEÇÃO II – DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO IMPLANTADO APÓS A LEI Nº 6.766/1979

Art. 1905. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha aprovado, o adquirente do lote, a Prefeitura Municipal ou o Ministério Público promoverá a notificação do loteador para suprir a falta, nos termos do art. 38, da Lei nº 6.766/1979, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.785/1999.

§ 1º A notificação deve ser feita pessoalmente ao notificado, pelo Registro de Imóveis, pelo Registro de Títulos e Documentos ou, ainda, pela via judicial.

§ 2º Na hipótese de notificações executadas pelos serviços extrajudiciais, se o destinatário se recusar a receber a notificação, o encarregado da diligência certificará o ocorrido e será considerada positiva a notificação.

§ 3º Nos casos em que for desconhecido o paradeiro do notificado, ou estiver em lugar inacessível, o preposto incumbido da diligência informará esta circunstância ao oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 4º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo 3º deste artigo, a notificação será feita, na capital, por edital publicado no Diário Oficial e num dos jornais de grande circulação diária; e nos municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver ou, não havendo, em jornal da região, por três vezes consecutivas, no prazo de dez dias, começando a correr após a última publicação.

Art. 1906. Atendida a notificação, se a gleba fracionada estiver em nome do parcelador, a Prefeitura Municipal ingressará com pedido de registro do parcelamento perante o oficial de Registro de Imóveis competente, com suporte no art. 40, da Lei nº 6.766/1979, visando evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos adquirentes de lotes.

Art. 1907. O pedido de registro deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I** - planta e memorial descritivo da área objeto do parcelamento;
- II** - título ou certidão de propriedade do imóvel;
- III** - certidão negativa de ônus reais e de ações imobiliárias reipersecutórias;

IV - laudo elaborado pelo setor técnico da prefeitura, com a indicação, de forma simplificada, das obras já executadas e daquelas que devem ser feitas pelo loteador omissor, nos termos do projeto porventura aprovado, se for o caso;

V - prova de notificação do loteador.

VI - outros documentos que se fizerem necessários.

SUBSEÇÃO III – DA REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS ANTERIORES À LEI Nº 6766/1979

Art. 1908. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade.

§ 1º O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I - planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.

§ 2º A apresentação da documentação prevista no §1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.

SUBSEÇÃO IV – DA ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS EM CONDOMÍNIO DE FATO

Art. 1909. Nas circunscrições imobiliárias possuidoras de condomínios voluntários *pro diviso* (decorrente de contrato ou sucessão) que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento de imóvel

rural ou a área mínima de lote urbano, tanto na área a ser estremada quanto na remanescente, será feita com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas.

§ 1º A identificação do imóvel a se regularizar obedecerá ao disposto nos arts. 176, II, 3, e 225 da Lei nº 6.015/1973.

§ 2º A posse do proprietário sobre a parcela pro diviso a estremar deve contar, no mínimo, 5 (cinco) anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores.

§ 3º Para comprovação do prazo de posse localizada, será suficiente a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes.

§ 4º Admite-se a estremação requerida por titular de fração ideal não registrada, desde que sejam apresentados ao Tabelionato de Notas o título de propriedade da fração ideal objeto da estremação, bem como a certidão de registro do imóvel em nome do transmitente.

§ 5º Na hipótese do §4º deste artigo, deve ser feito o registro do título aquisitivo, conjuntamente com a estremação, independentemente de valor.

Art. 1910. A instrumentalização do ato para fins de localização da parcela pro diviso será feita necessariamente por escritura pública de estremação.

§ 1º É obrigatória a intervenção na escritura pública de todos os confrontantes da gleba a localizar, sejam eles condôminos ou não na área maior.

§ 2º Considera-se confrontante, para fins de estremação, o titular de direito real ou o ocupante, a qualquer título, da área lindeira à fração demarcada, integrante ou não do condomínio da área maior.

§ 3º No caso de falecimento de alguma das partes que deve figurar na escritura, comparecerá em seu lugar o inventariante.

§ 4º Não será obrigatória a participação do Município, Estado ou União, ou de seus órgãos representativos, nos casos em que a parcela a ser localizada fizer divisa com bens públicos de uso comum do povo, tais como vias públicas, estradas, ruas, travessas e rios navegáveis, exigindo-se apenas declaração do responsável técnico de que a medição respeitou plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos.

§ 5º A anuência do ente público, quando necessária, poderá ser dada na planta, memorial, por meio de carta de anuência ou qualquer outro documento inequívoco.

§ 6º Na impossibilidade de obtenção da anuência de qualquer dos confrontantes, a escritura deverá conter essa circunstância e o particular ou ente público será notificado pelo oficial de registro a manifestar-se, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, seguindo-se o procedimento previsto no art. 213, §§2º a 6º, da Lei nº 6.015/1973.

Art. 1911. A escritura descreverá apenas a parcela localizada, sendo desnecessária a retificação de área da gleba originária, bem como a apuração da área remanescente.

§ 1º A descrição da parcela localizada será apurada por planta e memorial descritivo, com prova de documento de responsabilidade técnica pertinente.

§ 2º No caso de imóvel rural, o título deve mencionar também a apresentação do CCIR quitado referente à parcela a ser estremada ou da gleba originária.

§ 3º Uma via original da planta e do memorial descritivo, bem como cópias da declaração de responsabilidade técnica pertinente, serão arquivadas no registro de imóveis.

Art. 1912. A escritura pública de estremação será protocolizada no Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição de localização do imóvel, devendo o oficial de registro verificar sua regularidade em atenção aos princípios registraes aplicáveis.

§ 1º O oficial de registro localizará a gleba, lavrando ato de registro, a exemplo do que ocorre com as escrituras de divisão, do que resultará a abertura da respectiva matrícula para a parcela localizada.

§ 2º Tratando-se de localização cumulada com inserção de medidas da gleba, o oficial de registro praticará 2 (dois) atos: a averbação desta e o registro daquela.

Art. 1913. A adoção do procedimento de estremação previsto nesta subseção não exclui a possibilidade de efetivação de escritura pública de divisão ou ajuizamento de ação de divisão, restando ao interessado a opção, respeitadas as circunstâncias de cada caso.

Art. 1914. Na eventualidade da incidência de cláusulas, ônus ou gravames sobre a parcela objeto da localização ou retificação, serão observadas as providências abaixo:

I - no caso de hipoteca, não será necessária a anuência do credor hipotecário, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar-lhe a realização do registro da localização da parcela;

II - no caso de penhora, não será necessária prévia autorização judicial para o registro, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar o fato ao juízo, mediante ofício;

III - no caso de penhora fiscal em favor do INSS, havendo o devedor ofertado o imóvel em garantia da dívida, não será admitida a localização da gleba sem a expressa anuência daquela autarquia federal, uma vez que a medida determina a indisponibilidade do bem, na forma do art. 53 da Lei nº 8.212/1991;

IV - no caso de anticrese, é indispensável a anuência do credor anticrético;

V - no caso de propriedade fiduciária, a localização da parcela será instrumentalizada em conjunto pelo credor e pelo devedor;

VI - no caso de usufruto, a localização será obrigatoriamente firmada pelo nu-proprietário e pelo usufrutuário;

VII - no caso de indisponibilidade por determinação judicial ou ato da Administração Pública, não será admitido o processamento, uma vez que consiste em ato de disposição;

VIII - na hipótese de estar a parcela sob arrolamento, medida de cautela fiscal, é possível o registro da localização, devendo o oficial de registro, todavia, comunicar o fato imediatamente ao agente fiscal;

IX - no caso da incidência de outros ônus, cláusulas e gravames não expressamente previstos neste artigo, será aplicada a regra qualificatória inerente às escrituras públicas de divisão.

Art. 1915. A necessidade ou não de prévio georreferenciamento com Certificação do INCRA da parcela rural a ser localizada e estreada será determinada de acordo com as normas da legislação federal.

Art. 1916. A dispensa de anuência de confrontantes prevista no §17 do art. 213 da Lei nº 6.015/1973, aplica-se apenas a planta e memorial descritivo, sendo necessário o comparecimento dos confrontantes na escritura de estreada.

CAPÍTULO XII – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1917. A alienação fiduciária de bem imóvel é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resoluível de coisa imóvel.

Art. 1918. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

Art. 1919. A alienação fiduciária terá como objeto:

I - a transferência do domínio útil de bens enfitêuticos e terrenos de marinha, hipótese em que será exigido o pagamento do laudêmio;

II - o direito de uso especial para fins de moradia;

III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação;

IV - a propriedade superficiária.

V - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e a respectiva cessão e promessa de cessão;

VI - os bens que, não constituindo partes integrantes do imóvel, destinam-se, de modo duradouro, ao uso ou ao serviço deste.

§ 2º O imóvel enfiteútico pode ser objeto de alienação fiduciária, sendo dispensada a anuência do senhorio e pagamento do laudêmio, porque a transmissão se faz somente em caráter fiduciário, com escopo de garantia.

§ 3º O pagamento do laudêmio ocorrerá por ocasião da transmissão da propriedade plena, mediante sua consolidação em favor do credor fiduciário.

Art. 1920. A alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, é suscetível de registro no registro de imóveis da situação do bem desde a data de sua celebração.

Parágrafo único. No caso do caput, a eficácia se dá a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída.

Art. 1921. Poder-se-á constituir alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente.

§ 1º Na hipótese prevista no caput, as alienações fiduciárias anteriores terão prioridade em relação às posteriores na execução da garantia.

§ 2º Em caso de excussão do imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros de alienação fiduciária constituída nos termos deste artigo, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, promovendo-se a averbação de cancelamento dos registros das respectivas alienações fiduciárias.

Art. 1922. O inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, inclusive quando a titularidade decorrer de terceiro garantidor.

§ 1º As informações do caput aplicam-se também a alienação fiduciária de propriedade superveniente, hipótese em que o contrato deverá constar cláusula com a previsão expressa nesse sentido.

§ 2º Na hipótese de o credor fiduciário optar por exercer a faculdade de que caput deste artigo, é necessário informar para fins da intimação de trata o §1º do art. 26 da Lei 9.514/1997.

Art. 1923. Constitui-se a propriedade fiduciária imobiliária mediante o registro, no Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição da situação do imóvel, da escritura ou contrato respectivo.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Art. 1924. São cláusulas essenciais do instrumento de alienação fiduciária as elencadas no art. 24 da Lei 9.514/1997:

- I - valor da dívida, sua estimação ou seu valor máximo;
- II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A da Lei 9.514/1997;

Parágrafo único. Faculta-se pactuação do prazo de carência a ser observado antes que seja expedida intimação para purgação de mora ao devedor, ou fiduciante, inadimplente. Na omissão, este será de 15 dias.

Art. 1925. A compra e venda com pacto de alienação fiduciária poderá ser formalizada por escritura pública ou instrumento particular.

Art. 1926. Com o pagamento integral da dívida e seus encargos, o registro da alienação fiduciária do imóvel será cancelado, por ato de averbação, consolidando-se a propriedade plena do imóvel em nome do devedor fiduciante, que passa à condição de proprietário ou titular do domínio.

§ 1º O termo de quitação emitido pelo credor fiduciário, com firma reconhecida, acompanhado, se for o caso, dos instrumentos que comprovem a legitimidade da representação, é título hábil para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, só podendo ser substituído por escritura pública de quitação ou sentença judicial transitada em julgado.

§ 2º O termo de quitação da propriedade fiduciária poderá ser emitido por documento eletrônico, com assinatura do credor fiduciário através de certificação digital.

§ 3º Caso haja a emissão de cédula de crédito imobiliário de forma cartular, a quitação com autorização para cancelamento da alienação fiduciária e cancelamento da cédula deverá ser lançada na própria via negociável, que ficará arquivada.

§ 4º Na impossibilidade de apresentação da cédula de crédito imobiliário cartular, sua baixa será feita com a declaração de quitação, emitida pelo credor, com menção de que a cédula não circulou.

§ 5º A autorização para cancelamento da alienação fiduciária e baixa da cédula de crédito imobiliário de forma escritural se dá com a declaração de quitação, emitida pelo atual credor, identificado pela instituição custodiante, ou na falta desta, por outros meios admitidos em direito, à qual o Oficial fará menção no corpo da averbação, dispensada averbação autônoma da cessão.

§ 6º O cancelamento da propriedade fiduciária será promovido como ato de averbação.

Art. 1927. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará na transferência ao cessionário de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia e independe de anuência do devedor fiduciante.

§ 1º Havendo cessão da posição do credor fiduciário, indispensável prévia averbação da cessão de crédito na matrícula do imóvel, para fins de substituição do credor e proprietário fiduciário originário da relação contratual pelo cessionário, o qual fica integralmente sub-rogado nos direitos e obrigações do contrato de alienação fiduciária.

§ 2º A cessão da posição do credor fiduciário não constitui hipótese de incidência de imposto de transmissão inter vivos, que somente será devido quando da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, se ocorrer o inadimplemento do devedor fiduciante.

§ 3º Dispensável a averbação da cessão de que trata o subitem anterior no caso do crédito ter sido negociado no mercado secundário de créditos imobiliários, representado por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) sob a forma escritural, hipótese em que o credor será indicado pela entidade custodiante mencionada na cédula.

Art. 1928. Considera-se extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel a situação na qual a propriedade fiduciária já constituída possa ser utilizada como garantia de operações de crédito novas e autônomas de qualquer natureza, desde que sejam contratadas as operações com o credor titular da propriedade fiduciária e inexistir obrigação contratada com credor diverso garantida pelo mesmo imóvel.

Parágrafo único. A extensão da alienação fiduciária somente poderá ser contratada, por pessoa física ou jurídica, no âmbito do Sistema Financeiro Nacional e nas operações com Empresas Simples de Crédito.

Art. 1929. A extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel deverá ser averbada no cartório de registro de imóveis da situação do imóvel.

§ 1º O título de extensão da alienação fiduciária deverá conter:

- I** - o valor principal da nova operação de crédito;
- II** - a taxa de juros e os encargos incidentes;
- III** - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do credor fiduciário;
- IV** - a cláusula com a previsão de que o inadimplemento e a ausência de purgação da mora de que tratam os arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, em relação a quaisquer das operações de crédito, faculta ao credor fiduciário considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária,

hipótese em que será exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais; e

V - os demais requisitos previstos no art. 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 2º A extensão da alienação fiduciária poderá ser formalizada por instrumento público ou particular, admitida a apresentação em formato eletrônico.

§ 3º Fica dispensado o reconhecimento de firma no título de extensão da alienação fiduciária.

§ 4º A extensão da alienação fiduciária não poderá exceder ao prazo final de pagamento e ao valor garantido constantes do título da garantia original.

SEÇÃO II – DAS INTIMAÇÕES E DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Art. 1930. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, poderá o credor fiduciário constituir em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, mediante intimação individual e pessoal de todos eles, por uma das formas previstas no art. 26, da Lei nº 9.514/1997.

Art. 1931. Em caso de falta de pagamento de prestações por parte do devedor fiduciante, para os fins previstos no art. 26 da Lei Federal n. 9.514/1997, os Oficiais de Registro de Imóveis somente aceitarão e farão intimações quando a alienação fiduciária esteja devidamente registrada e já tenha decorrido o prazo de carência previsto no contrato.

Parágrafo único. Na ausência de prazo de carência, este será de 15 (quinze) dias úteis.

Art. 1932. Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes, a critério do interessado.

Parágrafo único. Efetivada a intimação nos moldes do caput deste artigo, considera-se cumprido o requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que tenha sido informado a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade.

Art. 1933. O requerimento do credor fiduciário dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis competente para intimação do devedor fiduciário ou, se for o caso, do terceiro fiduciante, deve conter, necessária e discriminadamente, as seguintes informações:

I - Nome e número do CPF do devedor fiduciante (e de seu cônjuge, se for casado for em regime de bens que exija concomitante intimação), dispensada a indicação de outros elementos qualificativos;

II - endereço residencial atual e anterior, se houver;

- III** - endereço comercial, se houver;
- IV** - declaração de que decorreu o prazo de carência estipulado no contrato;
- V** - números de telefones residencial, comercial e móvel para contato, se houver;
- VI** - endereço eletrônico (e-mail), se houver;
- VII** - declaração de que já decorreu o prazo de carência estipulado no contrato;
- VIII** - planilha com demonstrativo do débito e projeção de valores atualizados para pagamento da dívida, ou o valor total a ser pago pelo fiduciante por períodos de vencimento, hipótese esta em que fica dispensada a apresentação da planilha;
- IX** - indicação do local, data, nome por extenso e número do CPF do credor fiduciário ou seu representante legal, dispensada a indicação de outros elementos qualificativos;
- X** - assinatura do representante legal com reconhecimento de firma, salvo quando se tratar de financiamento no âmbito do SFH;
- XI** - comprovante de representação legal do credor fiduciário pelo signatário do requerimento, quando for o caso.

§ 1º Da planilha com demonstrativo do débito e projeção de valores atualizados para purgação da mora dentro dos 15 (quinze) dias úteis subsequentes à data do requerimento, no caso de dívida com juros calculados “pro rata die”, deverá constar de forma discriminada indicações sobre as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos e as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel. Faculta-se ao credor fiduciário apresentar o valor total a ser pago pelo devedor fiduciante, por períodos de vencimento, hipótese em que fica dispensada a apresentação de planilha.

§ 2º Nos procedimentos de cobrança, purgação da mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, o prazo para purgar a mora é de 45 (quarenta e cinco) dias úteis após a intimação.

§ 3º Na hipótese de o credor fiduciário optar por exercer a faculdade prevista do §6º do art. 22 da Lei 9.514/1997, dever-se-á informar na intimação do §1º do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, inclusive no que toca à intimação de terceiro ou do fiador para fins de sub-rogação.

§ 4º Não cabe ao Oficial do Registro de Imóveis examinar a regularidade do cálculo apresentado, exceto se existe cláusula expressa acerca do §6º do art. 22 da Lei nº 9.514/1997 nos casos em que o credor exercer a opção do §3º deste artigo.

§ 5º Se o credor fiduciário tiver emitido cédula de crédito imobiliário (CCI) na forma escritural, o pedido deverá ser instruído com declaração atualizada

da instituição custodiante atestando quem é o atual credor; se emitida na forma cartular, bastará a apresentação da crtula ou de declarao de que extraviou-se e o crdito não foi cedido ou, ainda, de que será apresentada quando do pedido.

Art. 1934. O requerimento poderá ser apresentado em uma nica via, dispensado o reconhecimento de firma quando se tratar de agente financeiro autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

 1 Prenotado e encontrando-se em ordem, deverá ser autuado com todas as peas apresentadas, formando-se um processo para cada procedimento de execuo extrajudicial.

 2 O requerimento de intimao deverá ser lanado no controle geral de ttulos contraditórios, a fim de que, em caso de eventual expedio de certidão da matrcula do imóvel, seja consignada a existncia da prenotao do requerimento, cuja prenotao deverá ser prorrogada at finalizao dos procedimentos.

 3 Formulada nota devolutiva pelo registrador no perodo compreendido entre a admissão do requerimento de intimao e a certificao do transcurso de prazo sem purgao da mora, o não atendimento das exigncias por omissão do requerente no prazo de 30 (trinta) dias teis acarretará o arquivamento do procedimento de intimao, com o cancelamento da prenotao.

 4 Poderá ser exigido no ato do requerimento depósito prvio dos emolumentos e demais despesas, caso em que, igual importância deverá ser reembolsada ao apresentante, por ocasião da prestao de contas, quando ressarcidas pelo devedor fiduciante. As despesas deverão ser cotadas, de forma discriminada.

 5 Quando o credor fiduciário for pessoa jurdica, incumbirá ao oficial verificar, com base no estatuto social, a regularidade da representao societária, especialmente se quem requer a intimao tem poderes para tanto.

Art. 1935. Deverá o Oficial de Registro de Imóveis expedir intimao para ser cumprida em cada um dos endereos fornecidos pelo credor fiduciário onde conste, necessária e discriminadamente, o seguinte:

- I** - Os dados relativos ao imóvel e ao contrato de alienao fiduciária;
- II** - O demonstrativo do dbito decorrente das prestaes vencidas e não pagas e das que se vencerem at a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos e as contribuies condominiais imputáveis ao imóvel, bem como a projeo dos valores atualizados para purgao da mora. Poderá incluir cópia da planilha apresentada, quando houver, ou o valor total a ser pago pelo devedor fiduciante por perodos de vencimento.
- III** - Os valores correspondentes às despesas de cobrana e de intimao que deverão ser pagos diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis, no ato e em dinheiro ou cheque administrativo ou visado, salvo se o devedor

fiduciante optar pelo pagamento diretamente ao credor fiduciário por intermédio de boleto bancário, hipótese em que as despesas serão pagas por este último.

IV - A informação de que o pagamento deverá ser efetuado no Cartório de Registro de Imóveis ou por boleto bancário que acompanhará intimação ou poderá ser retirado na serventia, consignando-se o seu endereço, dias e horários de funcionamento;

V - A advertência de que o pagamento do débito discriminado deverá ser feito no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias úteis ou 45 (quarenta e cinco) dias úteis, na hipótese do art. 26-A, §2º da Lei nº 9.514/1997, contado da data do recebimento da intimação;

VI - A advertência de que se a mora não for purgada no prazo legal de 15 (quinze) dias ou 45 (quarenta e cinco) dias úteis, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A da Lei nº 9.514/1997.

Art. 1936. A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento (AR), salvo regra previamente estabelecida no contrato de financiamento.

§ 1º Preferencialmente, a intimação deverá ser feita pelo serviço extrajudicial. Quando o Oficial de Registro de Imóveis optar pela via postal, deverá utilizar-se de sedex registrado, com aviso de recebimento (A.R.), e do serviço denominado “mão própria” (MP), a fim de que a correspondência seja entregue, exclusivamente, ao destinatário. Neste último caso, serão cobradas da parte as quantias efetivamente despendidas, conforme as tarifas dos serviços de correios.

§ 2º Ocorrendo o comparecimento espontâneo do devedor fiduciante, a notificação será feita diretamente pelo Oficial do Registro de Imóveis ou seu preposto, ficando as despesas circunscritas aos emolumentos referentes à prenotação e à notificação, vedada a cobrança de eventuais despesas postais ou com diligências. Ocorrendo o pronto pagamento, ficarão excluídos, também, os emolumentos relativos à notificação.

§ 3º Considerar-se-á intimado o devedor que, encontrado, se recusar a assinar a intimação, caso em que o oficial certificará minuciosamente o ocorrido.

§ 4º Cuidando-se de vários devedores fiduciantes, ou cessionários, inclusive cônjuges, necessária a promoção da intimação individual de todos eles.

§ 5º Se o devedor fiduciante for casado, far-se-á, também, a intimação de seu cônjuge, salvo se casado pelo regime da separação total convencional de bens.

§ 6º Na hipótese de falecimento do fiduciante a intimação deverá ser feita ao inventariante, caso haja inventário ou arrolamento em trâmite judicial, devendo ser apresentados cópias autênticas da certidão de óbito e do termo de compromisso de inventariante, ou certidão passada pelo ofício judicial. Não tendo havido abertura de inventário ou arrolamento judicial, serão devidamente intimados todos os herdeiros e legatários do fiduciante, os quais deverão ser indicados pelo credor-fiduciário. Neste caso deverão ser apresentadas cópias autênticas da certidão de óbito e do testamento, quando houver ou declaração de inexistência de testamento emitida pelo Registro Central de Testamentos Online – RCTO ou cópia da escritura pública de inventário e partilha.

§ 7º As intimações de pessoas jurídicas serão feitas aos seus representantes legais, indicados pelo credor fiduciário, dispensada a apresentação dos respectivos atos constitutivos.

Art. 1937. A tentativa de intimação de devedor fiduciante que não for encontrado nos endereços indicados pelo credor, deverá ser feita no endereço de seu domicílio constante do contrato e no do respectivo imóvel.

Art. 1938. Quando o devedor não for encontrado nos endereços indicados pelo credor, tentativa de intimação deverá ser feita no endereço do imóvel dado em garantia, e sempre no endereço eletrônico fornecido.

Art. 1939. Quando devedor fiduciante ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo oficial incumbido da diligência encarregado e o oficial de registro de imóveis promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

Art. 1940. resume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último.

Parágrafo único. Para a hipótese prevista no caput e desde que o devedor tenha fornecido contato eletrônico no contrato. é necessário o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

Art. 1941. Considera-se lugar inacessível:

- I - aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação;
- II - aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

Parágrafo único. Caberá ao preposto responsável pela diligência certificar o motivo de inacessibilidade do lugar da intimação.

Art. 1942. Quando, por duas vezes, o devedor, seu representante legal ou seu procurador não for encontrado em seu domicílio, residência ou em outro endereço indicado pelo credor para ser intimado e houver suspeita razoável de ocultação, o Oficial intimará qualquer pessoa próxima, parente ou não, do devedor de que no dia imediato voltará a efetuar a intimação na hora que designar.

§ 1º Considera-se razoável a suspeita baseada em atos concretos ou em indícios de que o devedor está se furtando de ser intimado, circunstâncias estas que deverão ser indicadas e certificadas de forma detalhada pelo Oficial.

§ 2º No dia e hora designados, se o devedor não estiver presente, o Oficial procurará se informar das razões da ausência, dará por feita a intimação e deixará, mediante recibo, contrafé com alguém próximo do devedor. Em caso de recusa de recebimento da contrafé ou de assinatura do recibo, o Oficial certificará o ocorrido.

§ 3º Efetivada a intimação na forma do parágrafo anterior, que será certificada no procedimento em trâmite na serventia, o Oficial enviará carta ao devedor no endereço dele constante do registro e no do imóvel da alienação fiduciária, se diverso, dando-lhe ciência de tudo, inclusive por e-mail ou outro meio digital.

§ 4º Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação prevista neste artigo poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

Art. 1943. Purgada a mora perante o Registro de Imóveis competente, mediante pagamento dos valores informados no demonstrativo e na respectiva projeção, o oficial entregará recibo ao devedor fiduciante e, nos três dias úteis seguintes, comunicará esse fato ao credor fiduciário para retirada na serventia das importâncias então recebidas, ou procederá à entrega diretamente para o fiduciário.

Parágrafo único. Embora seja recomendável que o pagamento seja feito por meio de cheque administrativo ou visado, nominal ao credor fiduciário, não poderá o Oficial de Registro de Imóveis recusar o recebimento, quando feito em espécie, na moeda corrente nacional.

Art. 1944. Decorrido o prazo da intimação sem purgação da mora, o oficial do Registro de Imóveis, lançará Certidão de Transcurso de Prazo Sem Purgação da Mora e dará ciência ao requerente, para eventual requerimento de consolidação da propriedade fiduciária, no prazo de 120 (cento e vinte) dias.

Art. 1945. O procedimento de intimação e consolidação não admite impugnação na via extrajudicial, sendo vedado ao registrador, em tal caso, interromper ou suspender o procedimento sem determinação judicial.

Art. 1946. Em relação aos procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795/2008, sujeitam-se as seguintes regras:

I - A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis 30 (trinta) dias úteis após a expiração do prazo para purgação da mora;

II - Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, o devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, poderá pagar as parcelas da dívida vencidas e demais despesas, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.

Art. 1947. A consolidação da plena propriedade será feita à vista de requerimento escrito, instruído com a prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio, e de eventual depósito prévio dos emolumentos.

§ 1º Na hipótese de emissão de cédula de crédito imobiliário (CCI) cartular, a via negociável original deverá ser apresentada pelo credor fiduciário, exceto se apresentada com o pedido de intimação.

§ 2º O requerimento para consolidação da propriedade fiduciária será juntado aos autos do procedimento extrajudicial.

§ 3º Decorrido o prazo de 120 (cento e vinte) dias úteis sem as providências elencadas do credor previstas caput, os autos serão arquivados. Ultrapassado esse prazo, a consolidação da propriedade fiduciária exigirá novo procedimento de execução extrajudicial.

Art. 1948. O fiduciante pode, com anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensada a realização do leilão (Lei nº 9.514/1997, art. 26, §8º).

Art. 1949. A dação em pagamento enseja o recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis, calculado sobre o valor do saldo devedor e demais encargos, ou sobre o valor venal do imóvel, prevalecendo o maior, podendo ser adotada para sua elaboração a forma pública ou particular.

Art. 1950. Uma vez consolidada a propriedade em nome do fiduciário, este deverá promover a realização de leilão público para venda do imóvel, nos sessenta dias 60 (sessenta) úteis subsequentes, contados da data da averbação da consolidação da propriedade, não cabendo ao oficial do Registro de Imóveis o controle desse prazo.

§ 1º Os registros de direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante, não obstam o procedimento de execução da Lei 9.514/1997, nem a averbação de consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário, e o registro da arrematação ou venda do imóvel para realização da garantia.

§ 2º Havendo lance vencedor, a transmissão do imóvel ao licitante será feita por meio de contrato de compra e venda que poderá ser celebrado por instrumento público ou particular (Lei nº 9.514/1997, art. 38) e respectivo registro no Registro de Imóveis competente. No título deverá figurar, de um lado, como vendedor o antigo credor fiduciário e, de outro, como comprador, o licitante vencedor.

§ 3º O título que não contiver menção de que a alienação decorre de leilão deverá ser instruído, para o registro, com o auto de arrematação lavrado pelo leiloeiro.

Art. 1951. A averbação dos leilões negativos será feita a requerimento do antigo credor fiduciário ou de pessoa interessada, instruído com cópias autênticas das publicações dos leilões, dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial.

Parágrafo único. Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

Art. 1952. Poderá efetuar execução extrajudicial conjunta de dois ou mais imóveis nos casos em que não houve pactuação de vinculação de cada imóvel a 1 (uma) parcela da dívida, efetivando consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito.

§ 1º No caso de excussão em atos sucessivos, caberá ao credor fiduciário, no requerimento dirigido ao Registro de Imóveis competente, indicar os imóveis a serem executados e a sua sequência. Com a indicação do imóvel a ser executado, a consolidação da propriedade dos demais imóveis ficará suspensa.

§ 2º A hipótese prevista no §1º não se aplica se existir disposição contratual em sentido contrário.

§ 3º A cada leilão, o credor fiduciário promoverá nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado.

§ 4º Nos casos em que o leilão não alcance a importância suficiente para satisfação do crédito, o credor poderá requerer ao Registro de Imóveis a averbação de consolidação da propriedade dos imóveis a serem executados na sequência, apresentando comprovante de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos e, se for o caso, o laudêmio, procedendo, no prazo de 30 (trinta) dias, os leilões correspondentes.

§ 5º A averbação de cancelamento do registro da alienação fiduciária dos imóveis que restarem desonerados após o procedimento previsto neste artigo é realizada à vista do termo de quitação e autorização emitido pelo credor fiduciário, com firma reconhecida do signatário.

Art. 1953. Na contagem dos prazos dos procedimentos de intimação e consolidação de alienação fiduciária, exclui-se o dia do começo e inclui-se o dia do vencimento, computados em dias úteis.

Art. 1954. Os procedimentos previstos nesta Subseção poderão ser feitos sob a forma eletrônica, por meio da central eletrônica dos Registradores de Imóveis, cumpridos os requisitos previstos para o acesso de títulos ao Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo).

CAPÍTULO XIII – DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CRÉDITOS HIPOTECÁRIOS

Art. 1955. Caberá execução extrajudicial, realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis da situação do imóvel, dos créditos garantidos por hipoteca.

Parágrafo único. A execução extrajudicial prevista no caput deste artigo não se aplica às operações de financiamento da atividade agropecuária.

Art. 1956. O procedimento deste capítulo deve observar, no que couber, o artigo 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997.

Art. 1957. Nos casos de inadimplemento de dívida hipotecária, no todo ou em parte, o devedor e, se for o caso, o terceiro hipotecante ou seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos serão intimados pessoalmente, pelo Registro de Imóveis, a requerimento do credor ou do seu cessionário, para purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 1º O requerimento poderá ser apresentado em uma única via, dispensado o reconhecimento de firma quando se tratar de agente financeiro autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

§ 2º Prenotado e encontrando-se em ordem, deverá ser autuado com todas as peças apresentadas, formando-se um processo para cada procedimento de execução extrajudicial.

§ 3º O requerimento de intimação deverá ser lançado no controle geral de títulos contraditórios, a fim de que, em caso de eventual expedição de certidão da matrícula do imóvel, seja consignada a existência da prenotação do requerimento, cuja prenotação deverá ser prorrogada até finalização dos procedimentos.

§ 4º Poderá ser exigido no ato do requerimento depósito prévio dos emolumentos e demais despesas, caso em que, igual importância deverá ser reembolsada ao apresentante, por ocasião da prestação de contas, quando

ressarcidas pelo devedor fiduciante. As despesas deverão ser cotadas, de forma discriminada.

§ 5º Quando o credor hipotecário for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no estatuto social, a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer a intimação tem poderes para tanto.

Art. 1958. Deverá o Oficial de Registro de Imóveis expedir intimação para ser cumprida em cada um dos endereços fornecidos pelo credor.

Art. 1959. Devidamente intimado o devedor e, se for o caso, o terceiro hipotecante ou seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos e, transcorridos os 15 (quinze) dias úteis sem que haja a purgação da mora, o oficial certificará o ocorrido, iniciando-se a excussão extrajudicial do imóvel dado em garantia mediante a realização do leilão público.

§ 1º Para a hipótese do caput, o fato deverá ser previamente averbado na matrícula do imóvel, a partir do pedido formulado pelo credor ao oficial de registro, nos 15 (quinze) dias úteis seguintes ao término do prazo estabelecido para a purgação da mora.

§ 2º Procedida a averbação do §1º, o credor poderá realizar a excussão da garantia, mediante leilão público no prazo de 60 (sessenta) dias seguintes, não cabendo ao oficial fazer o controle deste prazo.

Art. 1960. Antes de o bem ser alienado em leilão, o devedor ou, se for o caso, o prestador da garantia hipotecária poderá remir a dívida, mediante o pagamento da totalidade da dívida, acrescido das despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilões. Autoriza-se o oficial de registro de imóveis a receber e a transferir as quantias correspondentes ao credor no prazo de 3 (três) dias.

Art. 1961. Em caso de arrematação e o lance oferecido no segundo leilão não ser igual ou superior mencionado no art. 9º, §6º, da Lei nº 14.711/2023, faculta-se ao credor:

I - apropriar-se do imóvel em pagamento da dívida, a qualquer tempo, pelo valor correspondente ao referencial mínimo devidamente atualizado, mediante requerimento ao oficial do registro de imóveis competente, que registrará os autos dos leilões negativos com a anotação da transmissão dominial em ato registral único. Nesta hipótese fica dispensada, para fins de registro, a ata notarial de especialização.

II - realizar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias úteis, contado do último leilão, a venda direta do imóvel a terceiro, por valor não inferior ao referencial mínimo.

Art. 1962. Nas hipóteses em houver lance vencedor, o título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante a ser registrado na matrícula do imóvel é ata notarial de arrematação, a qual por tabelião de notas do local do

imóvel, que conterà os dados da intimação do devedor e do garantidor e dos autos do leilão.

Art. 1963. Para fins de registro, é necessário apresentar o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio em quaisquer das hipóteses de arrematação, venda privada ou adjudicação.

CAPÍTULO XIV – DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL EM CONCURSOS DE CREDORES

Art. 1964. Nos casos de mais um crédito garantido pelo mesmo imóvel, realizadas averbações de início da excussão extrajudicial da garantia hipotecária ou, se for o caso, de consolidação da propriedade em decorrência da execução extrajudicial da propriedade fiduciária, caberá ao oficial do registro de imóveis competente proceder a intimação de todos os credores concorrentes, a fim de realizarem habilitação de seus créditos, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data de intimação.

Art. 1965. A habilitação dos credores concorrentes ocorrerá por meio de requerimento, com firma reconhecida, que deve conter os seguintes requisitos:

- I** - o cálculo do valor atualizado do crédito para excussão da garantia, incluídos os seus acessórios;
- II** - os documentos comprobatórios do desembolso e do saldo devedor, quando se tratar de crédito pecuniário futuro, condicionado ou rotativo; e
- III** - a sentença judicial ou arbitral que tornar líquido e certo o montante devido, quando ilíquida a obrigação garantida.

§ 1º Quando o credor for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no estatuto social, a regularidade da representação societária.

§ 2º Decorrido o prazo de que trata o caput deste artigo, o oficial do registro de imóveis lavrará a certidão correspondente, promovendo intimação do garantidor e todos os credores em concurso quanto ao quadro atualizado de credores.

§ 3º O quadro atualizado de credores incluirá os créditos e os graus de prioridade sobre o produto da excussão da garantia, observando a antiguidade do crédito real.

§ 4º Fica a cargo do credor exequente distribuição dos recursos obtidos a partir da excussão da garantia aos credores, com prioridade, ao fiduciante ou ao hipotecante.

CAPÍTULO XV – DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 1966. A Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) é emitida para representar crédito imobiliário decorrente de financiamento ou de outro contrato imobiliário.

§ 1º A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário, e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCIs fracionárias emitidas em relação a cada crédito, exceder o valor total do crédito que representam.

§ 2º As CCIs fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que representam.

§ 3º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

Art. 1967. A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do respectivo crédito, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

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

Art. 1968. A emissão e a negociação de CCI independem de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

Art. 1969. A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, que se subroga em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

Art. 1970. A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, é dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que a Lei nº 10.931/2004 não contrariar, o disposto nos arts. 286 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

Art. 1971. Como a cessão de crédito por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias e direitos ao cessionário, incluindo a propriedade fiduciária, em caso de requerimento de consolidação, caberá à instituição custodiante, no caso de CCI emitida sob a forma escritural, identificar o atual credor fiduciário.

Art. 1972. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514/1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

Art. 1973. O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei nº 9.514/1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante.

Art. 1974. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo atual credor, identificado pela instituição custodiante, ou na falta desta, por outros meios admitidos em Direito, aos quais o Oficial fará menção no corpo da averbação, dispensada averbação autônoma da cessão.

Art. 1975. Os emolumentos devidos para o cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais serão cobrados como ato único.

Art. 1976. É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

CAPÍTULO XVI – DO IMÓVEL RURAL

SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1977. O registro de atos de transferência, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais dependerá de apresentação de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional estabelecida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, nos termos da Lei nº 10.267/2004.

§ 1º A identificação georreferenciada de que trata o caput tornar-se-á obrigatória para a efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo Federal.

§ 2º O material técnico apresentado será arquivado em processo administrativo próprio no Ofício de Registros Públicos competente;

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

§ 4º Os serviços de registro de imóveis ficam obrigados a encaminhar ao INCRA, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter

ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público.

Art. 1978. O registrador não exigirá o CCIR atualizado nos casos em que a informação consta da matrícula do imóvel, da carta de arrematação ou da carta de adjudicação.

Art. 1979. O Oficial observará as normas legais relativas à necessidade de apresentação do CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - para os títulos submetidos a registro.

Art. 1980. Sem a apresentação do CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, não poderão os proprietários, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer vender ou homologar partilha amigável ou judicial que tenha por objeto imóveis rurais.

Art. 1981. Na impossibilidade de apresentação do CCIR expedido pelo INCRA relativo ao último exercício, faculta-se a substituição pelo protocolo de encaminhamento do cadastramento ou recadastramento, acompanhado, na última hipótese, do certificado de cadastro anterior.

Parágrafo único. Não obstará a realização do ato eventual divergência existente entre os certificados emitidos pelo INCRA e os documentos emitidos pela Receita Federal para comprovação da exação do ITR.

Art. 1982. Facultar-se-á o registro dos contratos de arrendamento rural, com efeito meramente publicista, aplicando-lhe as mesmas regras do contrato de locação.

SEÇÃO II – DAS TERRAS DEVOLUTAS

Art. 1983. Terras devolutas são terras públicas sem destinação pelo Poder Público, pertencentes à União ou ao Estado, assim consideradas após regular procedimento de discriminação.

Art. 1984. Caberá ao Poder Público provar que o imóvel é terra devoluta, mediante em ação discriminatória de terras devolutas administrativa ou com reconhecimento em sentença judicial transitada em julgado, ou por prova documental da titularidade pública do imóvel, a ser registrada no Registro de Imóveis da situação do bem.

Art. 1985. A inexistência de registro imobiliário do bem não gera presunção de que o imóvel seja público.

Art. 1986. O imóvel localizado em faixa de fronteira, por si só, não é considerado de domínio público.

Art. 1987. A inexistência de informação na matrícula do imóvel de que é terra devoluta sujeita o bem, no que se refere aos preceitos do registro de imóveis, a normativa e requisitos de imóvel particular.

SEÇÃO III – DA DESCARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA URBANO

Art. 1988. A alteração da destinação do imóvel de rural para urbano depende de certidão do órgão municipal competente que ateste a inclusão do imóvel em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, conforme lei local.

Parágrafo único. Averbada a descaracterização do imóvel rural na matrícula, o oficial de Registro de Imóveis comunicará essa alteração ao INCRA, sendo dispensada a anuência prévia do proprietário.

SEÇÃO IV – DO GEORREFERENCIAMENTO

Art. 1989. O georreferenciamento obedecerá ao disposto no art. 176, §§3º a 7º, da Lei nº 6.015/1973, no Decreto nº 4.449/2002, e em suas modificações posteriores.

Parágrafo único. Será averbado o georreferenciamento em cada matrícula, ainda que mais de uma matrícula tenha sido, ao mesmo tempo, certificada pelo INCRA.

Art. 1990. A descrição georreferenciada constante do memorial descritivo certificado pelo INCRA será averbada para o fim da alínea “a” do item 3 do inciso II do parágrafo 1º do art. 176 da Lei nº 6.015/1973, mediante requerimento do titular do domínio nos termos do §5º do art. 9º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, ficando dispensada a anuência dos confrontantes nas hipóteses em que observado o § 13 do art. 176 da referida Lei.

Art. 1991. Não sendo apresentadas as declarações constantes do parágrafo 6º e a certidão prevista no §1º, ambos do art. 9º do Decreto nº 4.449/2002, o Oficial, caso haja requerimento do interessado nos termos do inciso II art. 213 da Lei nº 6.015/1973, providenciará o necessário para que a retificação seja processada na forma deste último dispositivo.

Art. 1992. Para os fins e efeitos do §2º do art. 225 da Lei dos Registros Públicos, a primeira apresentação do memorial descritivo segundo os ditames do §3º do art. 176 e do §3º do art. 225 da mesma lei, e nos termos do Decreto 4.449/2002, respeitados os direitos de terceiros confrontantes, não caracterizará irregularidade impeditiva de novo registro, desde que presente o requisito do §13 do art. 213 da Lei dos Registros Públicos. Deve-se, no entanto, os subsequentes estar rigorosamente de acordo com o referido §2º, sob pena de incorrer em irregularidade sempre que a caracterização do imóvel não for coincidente com a constante do primeiro registro de memorial georreferenciado, excetuadas as hipóteses de alterações expressamente previstas em lei.

Art. 1993. Para os fins do disposto no art. 225, §2º, da Lei nº 6.015/1973, não devem ser considerados irregulares títulos que supram omissões ou que atualizem dados.

Art. 1994. A certificação do memorial descritivo pelo INCRA não implicará reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário.

Art. 1995. Para o registro de mandados judiciais oriundos de processos que versem sobre imóveis rurais, inclusive usucapiões administrativos ou judiciais, além dos requisitos da matrícula nos termos da Lei dos Registros Públicos, devem constar informações sobre a localização, os limites e as confrontações do imóvel objeto da lide; e, caso não haja, deverão ser apresentados planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado e com devida ART contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA.

Art. 1996. Havendo requerimento de fusão ou desmembramento de matrículas juntamente com o requerimento de georreferenciamento, far-se-á, inicialmente, a averbação do georreferenciamento em cada matrícula envolvida, e na sequência a averbação de fusão ou o de desmembramento requerida.

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

§ 2º O requerimento de georreferenciamento e desmembramento será acompanhado, além dos documentos elencados no art. 173 deste Código, do memorial descritivo da parte do imóvel a ser desmembrada e do memorial descritivo da parte remanescente do imóvel.

§ 3º O requerimento de georreferenciamento e fusão será acompanhado, além dos documentos elencados no art. 173, do memorial descritivo das partes a serem fundidas em uma única matrícula e do memorial descritivo da área resultante da fusão.

CAPÍTULO XVII – DOS IMÓVEIS DA UNIÃO (TERRENOS DE MARINHA)

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1997. Quando se tratar de transações envolvendo imóveis de propriedade da União, especialmente terrenos de marinha, os Tabeliães de Notas e os Registradores de Imóveis deverão se abster de lavrar escrituras ou proceder registros de documentos sem o rigoroso cumprimento da legislação, exigindo a necessária e obrigatória autorização da Secretaria do Patrimônio da União, assim como o recolhimento do *laudêmio* correspondente.

Parágrafo único. A União poderá requerer, nas matrículas em que houver registro de propriedade em nome de terceiros, e desde que instruído o pedido com os documentos elencados no parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.636/1998, a averbação-notícia de que o imóvel está cadastrado junto à Secretaria de Patrimônio da União como área de marinha, a fim de atender as exigências previstas no **caput**.

Art. 1998. Os títulos relativos à alienação de bens imóveis de propriedade da União, ou que contenham, ainda que parcialmente, área de seu domínio, para serem admitidos a registro, deverão conter a identificação completa do laudêmio recolhido e da Certidão de Autorização para Transferência – CAT, com indicação do seu número de ordem e código de validação no endereço eletrônico da Secretaria do Patrimônio da União – SPU, que declare:

I - ter o interessado recolhido o laudêmio devido, nas transferências onerosas entre vivos, informando o valor pago, a data do pagamento, a instituição financeira arrecadadora e o número do Registro do Imóvel no patrimônio da União – RIP;

II - estar o transmitente em dia, perante o Patrimônio da União, com as obrigações relativas ao imóvel objeto da transferência;

III - estar autorizada a transferência do imóvel, em virtude de não se encontrar em área de interesse do serviço público.

§ 1º A identificação da certidão deverá ser confirmada no site do patrimônio da União.

§ 2º Quando dos assentamentos registrares constar que se trata de imóvel próprio da União, não será exigida a apresentação da certidão da Secretaria do Patrimônio da União.

§ 3º O aforamento e a ocupação serão objeto de registro na respectiva matrícula, bem como as suas transferências.

Art. 1999. Para o registro do mandado expedido em ação de usucapião do domínio útil, deverá ser registrado, precedentemente, o contrato de aforamento.

SEÇÃO II – DA DEMARCAÇÃO DE TERRAS DE DOMÍNIO DA UNIÃO

Art. 2000. A regularização dos imóveis da União junto aos órgãos municipais e o Registro de Imóveis será promovida pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, com o concurso, sempre que necessário, da Caixa Econômica Federal – CEF.

Art. 2001. Concluído o processo de identificação e demarcação de terras de domínio da União, a Secretaria do Patrimônio da União – SPU lavrará, em livro próprio, com força de escritura pública, o termo competente, incorporando a área ao patrimônio da União.

Parágrafo único. O termo a que se refere este artigo, mediante certidão de inteiro teor, acompanhado de plantas e outros documentos técnicos que permitam a correta caracterização do imóvel, será registrado no Ofício de Registro de Imóveis.

SEÇÃO III – DA DEMARCAÇÃO DE TERRAS INTERIORES

Art. 2002. Serão promovidas pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU as demarcações e aviventações de rumos, desde que necessárias à exata individuação dos imóveis de domínio da União e sua perfeita discriminação da propriedade de terceiros.

Art. 2003. Havendo acordo entre a União e o confinante, quanto ao estabelecimento da linha divisória, será lavrado termo em livro próprio, do órgão local da Secretaria do Patrimônio da União – SPU.

Art. 2004. O termo a que se refere o artigo anterior terá força de escritura pública e, por meio de certidão de inteiro teor, será devidamente registrado ou averbado, conforme o caso, no Ofício de Registro de Imóveis da situação dos imóveis demarcados.

Art. 2005. Não havendo acordo entre as partes, o processo será submetido ao exame pelo órgão competente, cuja decisão terá força de sentença definitiva para a prática do ato aludido no artigo anterior.

Art. 2006. Será aberta matrícula em nome da União, na hipótese de demarcação de terra indígena devidamente homologada na forma da lei, a requerimento do órgão federal de assistência ao índio e diante da comprovação do processo demarcatório, nos termos do Provimento nº 149/2023-CNJ:

- a) com a subsequente averbação da demarcação da terra indígena, se o imóvel não estiver matriculado ou transcrito;
- b) com averbação da demarcação da terra indígena na matrícula ou transcrição existente em nome de particular, que deverá ser encerrada se atingida a totalidade do imóvel;
- c) com averbação do destaque na matrícula ou transcrição existente em nome de particular, quando a área demarcada não abranger completamente o imóvel matriculado ou transcrito.

Parágrafo único. Se o imóvel estiver matriculado ou transcrito em nome da União

Art. 2007. O registro de terra indígena sem título ou registro anterior, localizada em mais de uma circunscrição imobiliária, poderá ser requerido pelo órgão federal de assistência ao índio separadamente em cada uma das circunscrições envolvidas, instruído o requerimento também com os memoriais descritivos e a planta da parcela do imóvel que se localizar em cada uma das circunscrições do registro imobiliário.

Parágrafo único. O registro efetuado na forma caput será comunicado ao oficial da outra circunscrição em que a terra indígena demarcada estiver situada.

Art. 2008. A averbação da existência de processo demarcatório de terras indígenas em matrícula de domínio privado será realizada mediante requerimento instruído com:

- I** - portaria inaugural do processo administrativo;
- II** - indicação do número das matrículas e/ou transcrições sobre os quais a averbação deverá ser praticada, sob responsabilidade do órgão federal;
- III** - número-código de cadastro da terra indígena no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR); e
- IV** - relatório circunstanciado de identificação de delimitação quando já realizado.

SEÇÃO IV – DA DEMARCAÇÃO PARA REURB-S

Art. 2009. A União poderá lavrar auto de demarcação nos seus imóveis nos casos de regularização fundiária de interesse social, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada, nos termos das normas do Decreto-Lei nº 9.760/1946, com a redação da Lei nº 11.481/2007.

§ 1º Considera-se regularização fundiária de interesse social aquela destinada a atender a famílias com renda familiar mensal não superior a 5 (cinco) salários mínimos.

§ 2º O auto de demarcação assinado pelo Secretário do Patrimônio da União deve ser instruído com:

- I** - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, dos quais constem a sua descrição, com suas medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes, coordenadas, preferencialmente, georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como seu número de matrícula ou transcrição e o nome do pretense proprietário, quando houver;
- II** - planta de sobreposição da área demarcada com a sua situação constante do registro de imóveis e, quando houver, transcrição ou matrícula respectiva;
- III** - certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, emitida pelo registro de imóveis competente e das circunscrições imobiliárias anteriormente competentes, quando houver;
- IV** - certidão da Secretaria do patrimônio da união de que a área pertence ao patrimônio da união, indicando o Registro Imobiliário Patrimonial – RIP e o responsável pelo imóvel, quando for o caso;
- V** - planta de demarcação da Linha Preamar Média – LPM, quando se tratar de terrenos de Marinha ou acrescidos;

VI - planta de demarcação da Linha Média das Enchentes Ordinárias – LMEO, quando se tratar de terrenos marginais de rios federais.

§ 3º As plantas e memoriais mencionados nos incisos I e II do §2º deste artigo devem ser assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA.

§ 4º Entende-se por responsável pelo imóvel o titular de direito outorgado pela União, devidamente identificado no Registro do Imóvel no Patrimônio da União – RIP.

Art. 2010. Prenotado e autuado o pedido de registro da demarcação no Registro de Imóveis, o oficial, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, procederá às buscas para identificação de matrículas ou transcrições correspondentes à área a ser regularizada e examinará os documentos apresentados, comunicando ao apresentante, de uma única vez, a existência de eventuais exigências para a efetivação do registro, sempre que possível.

Art. 2011. Inexistindo matrícula ou transcrição anterior e estando a documentação em ordem, ou atendidas as exigências feitas no artigo anterior, o oficial do registro de imóveis deve abrir matrícula do imóvel em nome da união e registrar o auto de demarcação.

Art. 2012. Havendo registro anterior, o oficial do registro de imóveis deve notificar pessoalmente o titular de domínio, no imóvel, no endereço que constar do registro imobiliário ou no endereço fornecido pela União e, por meio de edital, os confrontantes, ocupantes e terceiros interessados, ficando eventuais despesas a cargo da união.

§ 1º A notificação de que trata o “caput” poderá, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, ser promovida pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

§ 2º Não sendo encontrado o titular de domínio, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, caso em que a notificação será procedida por edital.

§ 3º O edital conterá resumo do pedido de registro da demarcação, com a descrição que permita a identificação da área demarcada, e deverá ser publicado por 2 (duas) vezes, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, em um jornal de grande circulação local.

§ 4º No prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da última publicação, poderá ser apresentada impugnação do pedido de registro do auto de demarcação perante o Cartório de Registro de Imóveis.

§ 5º Será presumida a anuência dos notificados que deixarem de apresentar impugnação no prazo previsto no §4º deste artigo.

§ 6º A publicação dos editais de que trata este artigo será feita pela União, que encaminhará ao oficial do registro de imóveis os exemplares dos jornais que os tenham publicado.

Art. 2013. Decorrido o prazo previsto no §4º do artigo anterior, sem impugnação, o oficial do registro de imóveis deve abrir matrícula do imóvel em nome da União e registrar o auto de demarcação, procedendo às averbações necessárias nas matrículas ou transcrições anteriores, quando for o caso.

Parágrafo único. Havendo registro de direito real sobre a área demarcada ou parte dela, o oficial deverá proceder ao cancelamento de seu registro em decorrência da abertura da nova matrícula em nome da União.

Art. 2014. Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis dará ciência de seus termos à União.

§ 1º Não havendo acordo entre impugnante e a União, a questão deve ser encaminhada ao juízo competente, dando-se continuidade ao procedimento de registro relativo ao remanescente incontroverso.

§ 2º Julgada improcedente a impugnação, os autos devem ser encaminhados ao Ofício de Registro de Imóveis para que o oficial proceda ao registro.

§ 3º Sendo julgada procedente a impugnação, os autos devem ser restituídos ao Ofício de Registro de Imóveis para as anotações necessárias e posterior devolução ao poder público.

§ 4º A prenotação do requerimento de registro da demarcação ficará prorrogada até o cumprimento da decisão proferida pelo juiz ou até seu cancelamento a requerimento da União, não se aplicando às regularizações previstas neste capítulo o cancelamento por decurso de prazo.

SEÇÃO V – DO CANCELAMENTO E REMISSÃO DO AFORAMENTO

Art. 2015. Nos casos de cancelamento do registro de aforamento, considera-se a certidão específica da Secretaria do Patrimônio da União documento hábil para o cancelamento do registro, nos termos do art. 250, inciso III, da Lei nº 6.015/1973.

Parágrafo único. Efetuado o resgate, o órgão local da Secretaria do Patrimônio da União expedirá certificado de remissão, para averbação no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO XVIII – DA ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL PÚBLICO

Art. 2016. O requerimento da União ou do Estado para abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, deverá ser acompanhado dos documentos mencionados nos arts. 195-A e 195-B da Lei nº 6.015/1973.

§ 1º Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no §5º, do art. 195-A, da Lei nº 6.015/1973.

§ 2º O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, no Registro de Imóveis competente, a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal.

§ 3º Na hipótese de o requerimento não estar subscrito ou instruído com anuência de todos os confrontantes, aplicar-se-á o procedimento previsto nos artigos 1.909 e seguintes, observado o prazo de 15 (quinze) dias para impugnação.

CAPÍTULO XIX – DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Art. 2017. A incorporação imobiliária é a atividade empresarial, de natureza mercantil ou comercial, exercida com a finalidade de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, para oferta ao público antes da conclusão do empreendimento, sendo regulada nos termos da Lei nº 4.591/1964.

Parágrafo único. Não se considera incorporação imobiliária a alienação das unidades do empreendimento imobiliário quando for iniciada a comercialização após a expedição do habite-se da edificação.

Art. 2018. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, empresário ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Art. 2019. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação.

Art. 2020. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§ 1º A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea «n», do art. 32, da Lei nº 4.591/1964, onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.

§ 2º Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

§ 3º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, observando-se que o prazo de carência é improrrogável.

§ 4º A desistência da incorporação será averbada na matrícula do imóvel onde foi registrada a incorporação.

Art. 2021. Se, após 180 (cento e oitenta) dias da data do registro da incorporação, ela ainda não se houver concretizado, o incorporador somente poderá negociar unidades depois de averbar a atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido a que se refere o art. 32 da Lei nº 4.591/1964.

Art. 2022. Para fins do art. 33 da Lei nº 4.591/1964, considera-se concretizada a incorporação em caso de venda ou promessa de venda de ao menos uma das unidades autônomas, contratação da construção, obtenção de financiamento à produção ou decorrência do prazo de carência previsto no registro do empreendimento sem que a incorporação tenha sido denunciada pelo incorporador. Nesta última hipótese, será necessária a revalidação da incorporação a cada 180 (cento e oitenta) dias se, decorrido o prazo de validade do alvará de aprovação ou de execução da obra, nenhuma das outras primeiras hipóteses tiver ocorrido, ou se a obra não houver sido iniciada.

§ 1º A informação da concretização poderá ocorrer a qualquer tempo, ainda que decorridos os 180 (cento e oitenta) dias previstos art. 33 da Lei nº 4.591/1964, contanto que esteja comprovada de forma idônea.

§ 2º Após averbada a concretização da incorporação, não será mais permitido ao incorporador desistir da incorporação registrada, ainda que previsto o prazo de carência do art. 34 da Lei nº 4.591/1964.

SEÇÃO II – DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Art. 2023. Para o registro de incorporação imobiliária far-se-á necessária a apresentação do requerimento dirigido ao Registro de Imóveis da situação do bem, acompanhado dos documentos exigidos pelo art. 32 da Lei nº 4.591/1964.

Art. 2024. O requerimento de registro de incorporação será autuado com folhas numeradas e rubricadas, e os documentos pertinentes figurarão na ordem estabelecida na lei.

§ 1º Os documentos apresentados para o registro de incorporação virão no original, sempre que possível, mas poderão ser aceitas cópias reprográficas autenticadas, admitindo-se cópias reprográficas autenticadas ou arquivos

eletrônicos que atendam os requisitos do SREI – Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis.

§ 2º Se o oficial suspeitar da autenticidade de qualquer cópia reprográfica, poderá exigir a exibição do original.

§ 3º Estão dispensados da apresentação dos documentos das alíneas “b” e “f” do art. 32 da Lei nº 4.591/1964 a União, o Estado, os Municípios, e entidades assemelhadas.

§ 4º O número do protocolo será certificado logo depois do último documento que acompanhou o requerimento inicial.

§ 5º A lavratura do registro de incorporação será certificada ao final do procedimento

Art. 2025. Se o incorporador for pessoa jurídica, o oficial verificará, mediante o contrato ou o estatuto social devidamente registrado na Junta Comercial ou no Registro Civil das pessoas Jurídicas, a regularidade da representação societária, em particular no que diz respeito aos poderes do representante do incorporador para fins de registro de incorporação.

Parágrafo único. Se a pessoa jurídica estiver representada por procurador, com o contrato ou o estatuto social e a ata de eleição do órgão diretivo em exercício também será apresentado o traslado do relativo mandato.

Art. 2026. Se o incorporador for pessoa física e no estado civil de casado, o requerimento, com firma reconhecida, deverá ser assinado também pelo cônjuge, exceto se o regime matrimonial for o da separação absoluta de bens.

Art. 2027. Não se exigirá a assinatura de engenheiro ou outro responsável técnico no requerimento de registro de incorporação, se o profissional já houver subscrito os documentos técnicos que exijam a sua participação.

Art. 2028. As certidões dos distribuidores cíveis e criminais da Justiça Federal, da Justiça Estadual, da Justiça do trabalho, as negativas de impostos e as de protestos devem referir-se aos alienantes do terreno (proprietários e compromissários compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador.

§ 1º As certidões forenses incluirão tanto os processos físicos quanto os eletrônicos, abrangendo os últimos 10 (dez) anos e as de protestos de títulos, 05 (cinco) anos.

§ 2º As certidões de impostos relativas ao imóvel urbano são as municipais.

§ 3º Sendo o incorporador pessoa jurídica, as certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se aos seus representantes legais, sendo dispensada a apresentação da documentação dos sócios não administradores.

§ 4º Sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem

qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação.

§ 5º Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e a repercussão econômica do litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital, ou por cópias dos autos.

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

§ 7º Se as certidões estiverem válidas no momento da prenotação do requerimento de registro da incorporação no Registro de Imóveis, não se exigirá atualização, em caso de decurso de prazo, enquanto vigente a prenotação.

§ 8º Quando o objeto da Incorporação Imobiliária for domínio útil em determinado terreno, as matrículas das unidades autônomas manterão a mesma natureza jurídica do terreno, indicando-a expressamente em sua descrição, exigindo-se a apresentação das certidões e documentos, detalhados neste artigo, apenas dos titulares do domínio útil.

Art. 2029. Sendo apresentadas certidões positivas fiscais, de protestos cambiais e as de ações judiciais, o Oficial apenas consignará no ato do registro do memorial de incorporação a existência destas, não lhe cabendo avaliar a relevância ou a possibilidade de provocar impugnações ou gerar litígios futuros aos adquirentes de unidades na incorporação.

Parágrafo único. Não constará do registro o quantitativo de certidões positivas fiscais, de protestos cambiais e as de ações judiciais, nem o número dos processos judiciais, vez que tais informações estão disponíveis no memorial de incorporação.

Art. 2030. A apresentação do histórico dos títulos de propriedade, abrangendo os últimos vinte anos, acompanhado das certidões dos registros correspondentes, somente será indispensável caso o imóvel esteja transcrito, não sendo necessária sua apresentação se o imóvel estiver matriculado há mais de 20 (vinte) anos, bastando apenas um breve resumo dos títulos, acompanhado da certidão da atual matrícula e de eventuais matrículas anteriores.

Art. 2031. Em relação as empresas em geral, será exigida certidão negativa de débito, ou equivalente, para com a Previdência Social, por ocasião do requerimento de registro de incorporações.

Parágrafo único. O incorporador, particular, construtor ou empresa de comercialização de imóveis, não vinculados à Previdência Social, apresentarão, apenas em relação ao imóvel, a certidão negativa de débito, ou equivalente, relativa aos responsáveis pela execução das obras, por ocasião da averbação da construção do edifício ou unidade imobiliária; essa certidão,

ou equivalente, servirá para os posteriores registros das primeiras alienações das demais unidades autônomas.

Art. 2032. Será indispensável, em qualquer caso, a correspondência entre a descrição e a área do imóvel, tais como estiverem no memorial de incorporação, e a descrição e a área, como constarem na transcrição ou na matrícula; em caso de divergência, será necessária prévia retificação do registro.

Parágrafo único. O quadro de áreas obedecerá às medidas que constarem do registro, e não se admitirá que se refira àquelas constantes da planta aprovada, em caso de divergência.

Art. 2033. Será promovida, obrigatoriamente, antes do registro do memorial de incorporação, a unificação de imóveis, com a abertura de matrícula, quando mais de um imóvel for utilizado para a incorporação imobiliária.

Parágrafo único. Quando a futura edificação for construída em parte do imóvel registrado, deverá ser realizado antes da incorporação o respectivo desmembramento.

Art. 2034. O requerimento de registro de incorporação estará acompanhado de planta ou croquis dos espaços destinados à guarda de veículos, com indicação das vias internas de acesso às vagas.

Art. 2035. O registro do memorial de incorporação sujeita as frações do terreno e as respectivas acessões a regime condominial especial, investe o incorporador e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração e independe de anuência dos demais condôminos.

§ 1º O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio especial sobre as frações ideais constitui ato registral único.

§ 2º O registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício.

Art. 2036. Somente após o registro da incorporação, realizado segundo as normas da Lei nº 4.591/1964 e da Lei nº 6.015/1973, serão aceitos e examinados os pedidos de registro ou de averbação dos atos negociais do incorporador sobre unidades autônomas.

Art. 2037. Após o registro da incorporação imobiliária (quer condomínio edilício ou condomínio de lotes), e até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a quaisquer direitos reais, inclusive de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento e suas unidades, bem como a própria averbação da conclusão do empreendimento, serão realizados na matrícula de origem do imóvel a ele destinado e replicados, sem custo adicional, em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput, serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de lotes ou de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 2º O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos.

§ 3º É facultada a abertura de matrícula para cada lote ou fração ideal que corresponderá a determinada unidade autônoma, após o registro do loteamento ou da incorporação imobiliária.

§ 4º Na hipótese do parágrafo anterior, se a abertura da matrícula se der no interesse do serviço, fica vedado o repasse das despesas daí decorrentes ao interessado. Por sua vez, quando a abertura de matrícula se der por requerimento do interessado, serão devidos por ele os emolumentos pelo ato praticado.

Art. 2038. Nos registros decorrentes de processo de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.

Art. 2039. O cancelamento do registro da incorporação poderá ser feito a requerimento do incorporador e, se alguma unidade tiver sido objeto de negociação registrada, ficará também condicionado à anuência dos compromissários ou cessionários.

SEÇÃO III – DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Art. 2040. Para o registro de incorporação imobiliária de condomínio de lotes, também será observado o seguinte:

I - será exigido projeto de construção ou de urbanização aprovado pelas autoridades competentes, dispensada a apresentação do alvará de execução da obra;

II - as restrições impostas pelo incorporador, e as limitações administrativas e direitos reais limitados de que tratam o §4º do art. 4º da Lei nº 6.766/1979, serão mencionadas no registro da incorporação, sem prejuízo de averbação remissiva e de registro específico, se necessário, na matrícula de cada unidade autônoma atingida;

§ 1º Para averbação da construção e registro de instituição cujo plano inicial não tenha sido modificado, será suficiente requerimento que enumere as unidades, com remissão à documentação arquivada com o registro da incorporação, acompanhado de certificado de conclusão da edificação e desnecessária anuência dos condôminos.¹

§ 2º Quando do registro da instituição, deve ser exigida, também, a convenção do condomínio, que será registrada no Livro nº 3

Art. 2041. No caso do conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º da Lei nº 4.591/1964, sob implantação desdobrada de sua incorporação (art. 6º da Lei nº 4.864/1965), cujas fases serão efetivadas dentro do prazo de validade do alvará, o incorporador indicará as edificações objetivadas em cada uma de suas etapas e a subordinação ou não de cada uma delas ao prazo de carência, fazendo constar da minuta da futura convenção de condomínio, enquanto não concluídas todas as edificações, disposições próprias que:

- I** - regulem as relações de copropriedade entre os condôminos das edificações concluídas e as relações de copropriedade entre os condôminos destas e o incorporador pelas edificações não concluídas;
- II** - indiquem as prerrogativas, os direitos e obrigações do incorporador em relação às fases da incorporação por concluir; e
- III** - apontem os efeitos da caducidade do alvará de construção em relação às edificações não construídas

SEÇÃO IV – DA DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR

Art. 2042. A destituição do incorporador de que tratam os incisos VI e VII do caput do Art. 43, da Lei nº 4.591/64 será averbada no registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o empreendimento, mediante requerimento dos interessados, instruído com a ata da assembleia geral que a deliberou, devidamente registrada no registro de títulos e documentos.

§ 1º Da ata da assembleia geral referida no caput, deverão constar, além dos nomes dos adquirentes nela presentes, as seguintes informações a eles referentes:

- I** - a qualificação;
- II** - o documento de identidade;
- III** - as inscrições no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia;
- IV** - os endereços residenciais ou comerciais completos; e
- V** - as respectivas frações ideais e acessões a que se vincularão as suas futuras unidades imobiliárias, com a indicação dos correspondentes títulos aquisitivos, públicos ou particulares, ainda que não registrados no registro de imóveis.

§ 2º Averbada a destituição na matrícula do empreendimento e das unidades autônomas dele decorrentes, o incorporador será notificado extrajudicialmente pelo oficial do registro de imóveis para que, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da entrega da notificação na sede do incorporador ou no seu endereço eletrônico:

I - imita a comissão de representantes na posse do empreendimento e lhe entregue:

a) os documentos correspondentes à incorporação; e

b) os comprovantes de quitação das quotas de construção de sua responsabilidade a que se referem o §5º do art. 31-A e o §6º do art. 35 da Lei nº 4.591/1964; ou

II - efetive o pagamento das quotas que estiverem pendentes, de modo a viabilizar a realização da auditoria a que se refere o art. 31-C da Lei nº 4.591/1964.

SEÇÃO V – DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Art. 2043. A averbação de construção de edifício só poderá ser feita mediante documento hábil (“habite-se” ou alvará de conservação), expedido pela Prefeitura Municipal. Do “habite-se” constará a área construída, que deverá ser conferida com a da planta aprovada e já arquivada; quando houver divergência, o registro não poderá ser feito antes que se esclareça a situação.

§ 1º Independentemente da adoção da ficha auxiliar das unidades, quando do ingresso de contratos relativos a direitos de aquisição de frações ideais e de correspondentes unidades autônomas em construção, serão abertas fichas complementares, necessariamente integrantes da matrícula em que registrada a incorporação.

§ 2º Nessas fichas, que receberão numeração idêntica à da matrícula que integram, seguida de dígito correspondente ao número da unidade respectiva (Ex.: Apartamento: M.17.032/A.1; Conjunto: M.17.032/C.3; Sala: M.17.032/S.5; Loja: M.17.032/L.7; Box: M.17.032/B.11; Garagem: M.17.032/G.15, etc.), serão descritas as unidades, com nota expressa de estarem em construção, lançando-se, em seguida, os atos de registro pertinentes (modelo padronizado).

§ 3º A numeração das fichas acima referidas será lançada marginalmente, em seu lado esquerdo, nada se inserindo no campo destinado ao número da matrícula.

§ 4º Eventuais ônus existentes na matrícula em que registrada a incorporação serão, por cautela e mediante averbação, transportados para cada uma das fichas complementares.

Art. 2044. A instituição e especificação de condomínio serão registradas mediante a apresentação de escritura pública ou instrumento particular que caracterize e identifique as unidades autônomas, ainda que implique atribuição de unidades aos condôminos, acompanhado do projeto aprovado e do “habite-se”, ou do termo de verificação de obras em condomínio de lotes.

Art. 2045. O instrumento de instituição e especificação de condomínio deve constar a qualificação completa dos instituidores com a indicação precisa do

respectivo título de domínio e de seu registro, assim como, além do disposto em lei especial:

- I** - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma 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 original do projeto aprovado pela prefeitura do Município da situação do imóvel.

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

Art. 2046. 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. 2047. Quando do registro da instituição, também será exigida a convenção do condomínio, que será registrada no Livro nº 3.

Art. 2048. As matrículas para as futuras unidades autônomas poderão ser abertas depois do registro da incorporação imobiliária, ou apenas depois da averbação da construção e do registro da instituição e especificação de condomínio.

§ 1º Em vez da abertura de matrícula depois do registro da incorporação imobiliária, o oficial poderá abrir ficha auxiliar de controle de disponibilidade, na qual constarão, em ordem numérica e verticalmente, as unidades autônomas.

§ 2º Independentemente da ficha auxiliar de controle de disponibilidade, quando do ingresso de contratos relativos a direitos de aquisição de frações ideais e de correspondentes unidades autônomas em construção, serão abertas fichas complementares, necessariamente integrantes da matrícula em que registrada a incorporação.

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

§ 4º A numeração dessas fichas complementares será lançada marginalmente, em seu lado esquerdo, e não se inserirá nada no campo destinado ao número da matrícula.

§ 5º Os ônus que porventura existam na matrícula da incorporação serão, mediante averbação, transportados para cada uma das fichas complementares.

§ 6º Averbada a construção e efetuado o registro da instituição e especificação do condomínio, proceder-se-á à averbação dessa circunstância em cada ficha complementar, com a nota expressa de sua conseqüente transformação em nova matrícula e de que esta se refere a unidade autônoma já construída, lançando-se, então, no campo próprio, o número que vier a ser assim obtido.

§ 7º Antes de operada a transformação em nova matrícula, quaisquer certidões fornecidas em relação à unidade em construção deverão incluir, necessariamente, a da própria matrícula em que registrada a incorporação.

§ 8º A adoção do sistema de fichas complementares será facultativa para os oficiais que adotarem a prática de registrar todos os atos relativos a futuras unidades autônomas na própria matrícula em que registrada a incorporação.

Art. 2049. É admissível o registro de escritura pública de compra e venda de unidade autônoma em que figure o condomínio como adquirente, em decorrência do leilão a que se refere o art. 63, da Lei nº 4.591/1964 ou em razão de decisão judicial.

SEÇÃO VI – DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 2050. A implantação do condomínio de lotes submete-se à configuração estabelecida pelos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil e aos parâmetros urbanísticos de ocupação e uso do solo instituídos pela legislação estadual, municipal e federal.

Art. 2051. Para o registro da instituição do condomínio de lotes, tanto em imóvel rural quanto urbano, deverá ser comprovada a aprovação do órgão municipal competente.

Art. 2052. A unidade imobiliária autônoma é formada por lote, com sua respectiva denominação, características, área, limites, logradouro, número e confrontações definidos, se houver, e, ainda, por uma fração ideal nas áreas comuns, como ruas internas ou outras partes ou espaços comuns existentes, fração esta que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

Parágrafo único. A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 2053. Aplicam-se ao condomínio de lotes as disposições relativas à incorporação imobiliária.

§ 1º Quando houver incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§ 2º Havendo, na incorporação, o intuito de promover e realizar a construção para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, estas também serão de responsabilidade do incorporador.

Art. 2054. A conclusão das obras de infraestrutura será averbada na matrícula matriz do empreendimento e mencionada nas matrículas das unidades autônomas.

Art. 2055. As limitações convencionais previstas na instituição do condomínio, bem como as administrativas e urbanísticas, deverão ser reproduzidas por extrato nas matrículas dos lotes, por ato de averbação.

Art. 2056. A convenção do condomínio de lotes deverá ser elaborada de acordo com as normas do Código Civil, registrada no Livro nº 3 – Registro Auxiliar e mencionada na matrícula-mãe do condomínio de lotes, com remissão recíproca.

SEÇÃO VII – DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 2057. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído condomínio urbano simples, sendo discriminadas a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples não é instituto exclusivo de Regularização Fundiária Urbana – REURB, devendo ser instituído pela unanimidade dos proprietários, por instrumento particular, com firma reconhecida.

Art. 2058. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo e as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

Parágrafo único. Não é requisito obrigatório à instituição do condomínio urbano simples a existência de partes comuns, sejam elas ao nível do solo ou internas à edificação.

Art. 2059. O proprietário ou proprietários deverão, para o registro da instituição do condomínio, nos termos deste Capítulo, apresentar ao Ofício de Registro de Imóveis instrumento de instituição do condomínio, contendo:

I - a qualificação completa dos instituidores;

II - a indicação precisa do respectivo título de domínio e seu registro, sua procedência e disponibilidade;

III - a indicação da procedência e disponibilidade, com a indicação do registro imobiliário correspondente e a declaração da existência ou não de ônus ou gravames;

IV - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas umas das outras e das partes comuns, se existirem;

V - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns, se existirem;

VI - o fim a que se destinam as unidades.

Art. 2060. O instrumento de instituição deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I - “habite-se” ou documento equivalente, no original, caso a construção já esteja concluída, ou;

II - projeto arquitetônico de construção, devidamente aprovado pelas autoridades competentes, no original ou cópia autenticada, caso a construção não esteja concluída;

Parágrafo único. No caso de REURB, a instituição do condomínio urbano simples decorrerá do registro da respectiva Certidão de Regularização Fundiária (CRF) aprovada.

Art. 2061. Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver.

Art. 2062. As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

Art. 2063. Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso, direto ou indireto, ao logradouro público.

Art. 2064. A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

SEÇÃO VIII – DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

Art. 2065. A multipropriedade consiste no regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Parágrafo único. O condomínio edilício poderá adotar a multipropriedade em parte, ou na totalidade das unidades autônomas.

Art. 2066. A instituição da multipropriedade será registrada mediante a apresentação do respectivo instrumento público ou particular, que identifique a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

§ 1º O instrumento de instituição da multipropriedade identificará a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo e disporá sobre os critérios a serem adotados para a fixação da fração de tempo se for adotado sistema flutuante, ainda que de forma mista com o sistema fixo.

§ 2º O registro da alienação de frações ideais de tempo promovida antes ou durante a construção do edifício somente será admitido mediante prévio registro da incorporação imobiliária que observará, no que couber, o disposto na Lei nº 4.591/64.

§ 3º Não se admitirá o registro da instituição da multipropriedade sem a prévia averbação do edifício.

§ 4º O registro da alienação de frações ideais de tempo promovida antes ou durante a construção do edifício somente será admitido mediante prévio registro da incorporação imobiliária que observará, no que couber, o disposto na Lei nº 4.591/64.

Art. 2067. A instituição do regime da multipropriedade será registrada na matrícula do imóvel.

§ 1º Serão abertas matrículas para cada fração de tempo, nas quais se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração, ainda que inexistente lançamento específico da fração no cadastro municipal de IPTU.

§ 2º A fração de tempo adicional, destinada realização de reparos no imóvel, em suas instalações, equipamentos e mobiliário, somente será averbada na matrícula da fração de tempo principal de cada multiproprietário.

§ 3º Os multiproprietários terão direito a igual quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo, porém, adquirir frações de tempo superiores à mínima, com o correspondente direito de uso por períodos também maiores.

§ 4º Cada fração de tempo é indivisível, podendo o condomínio voluntário, ou regime de comunhão, ser extinto pela alienação voluntária, ou judicial, da coisa comum.

§ 5º A transmissão do direito de multipropriedade não depende da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários, não cabendo ao Oficial de Registro de Imóveis fiscalizar o direito de preferência que for previsto na instituição do condomínio.

Art. 2068. Não serão admitidos registros de frações de tempo inferiores a 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados.

Parágrafo único. O período mínimo de 7 (sete) dias para cada fração de tempo poderá ser:

- I - fixo e determinado dentro do prazo de um ano;

II - flutuante mediante fixação do prazo de forma periódica, respeitada a isonomia entre todos os multiproprietários;

III - misto, com combinação dos sistemas fixo e flutuante.

Art. 2069. A convenção da multipropriedade será registrada no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, e disporá, no mínimo, sobre:

I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;

II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;

V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;

VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

Parágrafo único. O instrumento de instituição, ou a convenção do condomínio em multipropriedade, poderão dispor sobre limite máximo de frações de tempo, no mesmo imóvel, que poderão ser atribuídos à mesma pessoa natural ou jurídica, ressalvada a possibilidade de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros.

SEÇÃO IX – DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 2070. A convenção que constitui o condomínio edilício, formalizada por instrumento público ou particular, deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

§ 1º Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Livro nº 3 – Registro Auxiliar do Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 2º Ao registrar convenção de condomínio edilício, deverá o cartório referir expressamente o número do registro de especificação do condomínio feito na matrícula do imóvel. No registro da especificação, fará remissão ao número do registro da convenção.

Art. 2071. Além de constar a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns,

a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns, o fim a que as unidades se destinam e das cláusulas que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores;

§ 1º A convenção poderá ser celebrada por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, desde que o título esteja devidamente registrado.

Art. 2072. 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. 2073. A alteração da instituição e especificação condomínios exige a anuência da totalidade dos condôminos, presumindo-se representante do casal qualquer um dos cônjuges signatários.

SEÇÃO X – DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 2074. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, antes do registro da instituição de condomínio, no Ofício de Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, assim considerados o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário do terreno ou o promitente cessionário, nos termos do art. 31, “a”, da Lei nº 4.591/1964.

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

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

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

Art. 2075. 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. 2076. 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. 2077. 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. 2078. O patrimônio de afetação será extinto pela:

I - averbação da construção, com o registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

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.

§ 1º Por ocasião da extinção integral das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento e após a averbação da construção, a afetação das unidades não negociadas será cancelada mediante averbação, sem conteúdo financeiro, do respectivo termo de quitação na matrícula matriz do empreendimento ou nas respectivas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas.

§ 2º Após a denúncia da incorporação, proceder-se-á ao cancelamento do patrimônio de afetação, mediante o cumprimento das obrigações legais.

CAPÍTULO XX – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – LEI Nº 13.465/2017 E LEI Nº 14.620/2023

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2079. O presente capítulo destina-se a viabilizar o registro da regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados, bem como conferir titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 2080. O procedimento de registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF na REURB, de interesse social ou específico, é uno, cabendo ao oficial do registro de imóveis a realização do controle de legalidade meramente formal acerca das aprovações, das notificações e da titulação final realizadas pelos órgãos competentes.

Art. 2081. Não compete ao oficial de registro de Imóveis verificar se a REURB de núcleos urbanos informais está situada em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, em áreas ambientalmente protegidas ou áreas de risco.

Art. 2082. Para fins de REURB, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edifícios, independentemente da legislação municipal.

Art. 2083. Admite-se REURB de núcleo urbano informal constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no Art. 8º da Lei nº 5.868/1972, independentemente da propriedade do solo e de alteração formal do perímetro urbano previsto no art. 42-B da Lei nº 10.257/2001, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural.

Art. 2084. A REURB compreende duas modalidades:

I - REURB-S – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Público Municipal;

II - REURB-E – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§ 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registrares relacionados à REURB-S.

§ 2º O registro dos atos de que trata §1º deste artigo independe da comprovação do pagamento de tributos ou de penalidades tributárias.

§ 3º O disposto nos §1º e §2º deste artigo aplica-se também à REURB – S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo Poder Público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já tenham sido implantados em 22 de dezembro de 2016.

§ 4º No mesmo núcleo urbano informal, poderá haver as duas modalidades de REURB, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de REURB-S e o restante do núcleo por meio de REURB-E.

§ 5º Na REURB, os Municípios poderão admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 6º A regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais poderá ser feita por meio de REURB-E.

§ 7º A classificação da modalidade da REURB de unidades imobiliárias residenciais ou não residenciais integrantes de núcleos urbanos informais poderá ser feita, a critério do Município, ou, quando for o caso, do Estado e da União, de forma integral, por partes ou de forma isolada por unidade imobiliária.

§ 8º A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 9º No caso de REURB com classificação mista de modalidade, o oficial de registro providenciará a prática de atos registrais e de averbação comuns, tais como o registro do parcelamento ou do empreendimento regido pela modalidade predominante e adotará a classificação individual da modalidade para os atos de registro e averbação que possam ser individualizados.

SEÇÃO II – DA LEGITIMIDADE

Art. 2085. São legitimados para requerer a Reurb nos termos da Lei nº 13.465/2017:

- I** - a União, o Estado e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
- II** - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
- III** - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
- IV** - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
- V** - o Ministério Público.

Art. 2086. Os agentes promotores legitimados para a regularização fundiária poderão requerer todos os atos de registro, independentemente de serem titulares de domínio ou detentores de direito real sobre a gleba objeto da regularização, observados os limites da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) expedida pelo órgão competente e dos documentos que a compõem.

Art. 2087. O beneficiário individual poderá optar pela regularização em etapas, ainda que lote a lote, devendo a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) conter, no mínimo, a indicação das quadras do núcleo urbano e, dentre estas, a localização do imóvel regularizando.

SEÇÃO III – DA COMPETÊNCIA PARA O REGISTRO

Art. 2088. Os atos relativos ao registro da REURB serão realizados diretamente pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, independentemente de manifestação do Ministério Público ou determinação judicial.

Art. 2089. Na hipótese do núcleo urbano abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será feito perante cada um dos respectivos Oficiais de Registro de Imóveis.

Art. 2090. O procedimento se iniciará perante o Oficial da circunscrição em que estiver a maior porção do núcleo urbano regularizando. Após o registro da CRF, o agente promotor iniciará o procedimento nos demais cartórios envolvidos.

Art. 2091. O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta.

Art. 2092. As matrículas das unidades imobiliárias e demais áreas contidas no projeto de regularização serão abertas respeitando-se a circunscrição territorial de cada Oficial, salvo quando os imóveis estiverem situados na divisa das circunscrições imobiliárias, hipótese em que essas matrículas serão abertas pelo Oficial de Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja situada sua maior porção.

Art. 2093. Os emolumentos pelos atos praticados em mais de uma circunscrição imobiliária serão calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias localizadas em cada uma delas.

SEÇÃO IV – DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

Art. 2094. A emissão da CRF goza de presunção de legitimidade, indicando que foram integralmente cumpridos os requisitos legais exigidos para sua emissão.

Art. 2095. A CRF e os documentos que a compõem serão apresentados independentemente de requerimento e preferencialmente por meio eletrônico, nos termos dos artigos. 37 a 41 da Lei nº 11.977/2009.

Parágrafo único. Finalizado o Registro da REURB, o cartório deverá entregar ao município, em arquivo digital, as certidões eletrônicas de inteiro teor atualizadas da matrícula matriz e das matrículas das unidades imobiliárias regularizadas, assinadas eletronicamente e com o competente selo digital.

Art. 2096. Poderão os entes públicos promotores da REURB encaminhar a CRF e seus anexos na forma de documento eletrônico estruturado que viabilize o intercâmbio eletrônico de dados.

Art. 2097. Os documentos, plantas e projetos que não sejam documento eletrônico nativo serão encaminhados em forma de PDF/A, com certificação digital.

Art. 2098. É vedado ao Oficial de Registro de Imóveis exigir certidão de matrícula ou transcrição dos imóveis objeto ou atingidos pela regularização, bem como dos imóveis confrontantes que estiverem registrados em sua serventia.

Art. 2099. O Oficial de Registro de Imóveis juntará ao procedimento cópia simples da matrícula, da transcrição e de outros livros e documentos consultados, certificando o ocorrido, independentemente da cobrança de emolumentos.

Art. 2100. Para fins de registro, bastará que a CRF contenha:

I - Descrição em breve relato dos requisitos do art. 41 e dos demais documentos mencionados nos arts. 35 e 36, todos da Lei nº 13.465/2017.

II - Declaração da consolidação do núcleo urbano informal nos termos do inciso III do art. 11 da Lei nº 13.465/2017, indicando as unidades imobiliárias regularizadas que se encontram ocupadas.

III - Declaração se a aprovação Municipal, além da urbanística, contempla a aprovação ambiental nos termos do art. 12 da Lei nº 13.465/2017.

IV - Planta aprovada do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, salvo se impossível a sua identificação.

V - Memórias descrevendo a gleba, a área objeto da regularização se for parcial, as unidades imobiliárias, áreas públicas e demais áreas previstas no Projeto Urbanístico.

VI - Projeto urbanístico contendo as áreas ocupadas, o sistema viário, áreas públicas, quadras e unidades imobiliárias, existentes ou projetadas, inclusive de eventuais áreas já usucapidas.

VII - listagem com nomes dos ocupantes que tiverem adquirido a respectiva unidade por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

§ 1º A CRF indicará a modalidade de organização do núcleo como parcelamento do solo, ou condomínio edilício ou de lotes, ou conjunto habitacional, bem como a existência de lajes e de condomínios urbanos simples, considerando-se atendidas as exigências legais pertinentes a esses institutos.

§ 2º Na listagem integrante ou complementar à CRF, bastará a indicação do nome civil completo e CPF dos beneficiários e de seu eventual cônjuge ou companheiro, podendo os demais dados ser complementados oportunamente.

§ 3º Caso a listagem da CRF ou a listagem complementar reconheça direito real não derivado de legitimação fundiária ou de posse, o ente público promotor da regularização deverá apresentar minuta do instrumento-padrão indicativo do direito real constituído, declarando possuir os originais arquivados e subscritos por seus beneficiários.

§ 4º Caso não conste da CRF a aprovação ambiental pelo Município ou declaração de que esta foi efetuada pelo órgão estadual competente será exigida a apresentação do documento correspondente.

§ 5º Não serão aceitas CRFs sem a listagem de ocupantes e sem o reconhecimento de direito real sobre as unidades imobiliárias derivadas da regularização.

§ 6º O georreferenciamento somente será exigido para as plantas e projetos apresentados ao Registro de Imóveis após a vigência da Lei nº 13.465/2017.

§ 7º A ausência de um dos requisitos da CRF poderá ser suprida por documento autônomo extraído do procedimento de regularização fundiária ou, ainda, por declaração do Município.

§ 8º É dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.

Art. 2101. Para a REURB de núcleo urbano decorrente de empreendimento registrado, em que não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, a CRF será apresentada de modo simplificado, devendo apenas atestar a implantação do núcleo nos exatos termos do projeto registrado e conter a listagem descrita no inciso VI do art. 41 da Lei nº 13.465/2017. Caso, na listagem, faltem dados que não impeçam a identificação da pessoa, o ato registrário não será obstado.

Art. 2102. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pelo Município, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF.

Parágrafo único. Os memoriais descritivos deverão ser subscritos apenas pelo

Art. 2103. A identificação e caracterização da unidade imobiliária derivada de parcelamento de solo será feita com a indicação do seu número e de sua quadra, sua localização e nome do logradouro para o qual faz frente e, se houver, designação cadastral.

Parágrafo único. Quando não houver indicação do número da unidade imobiliária e da quadra deverá ser consignado se fica do lado par ou ímpar do logradouro, e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima.

Art. 2104. Para o registro de REURB de núcleos urbanos informais implantados anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que estejam integrados à cidade, é dispensada a apresentação de CRF, de projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos, devendo o interessado apresentar os seguintes documentos:

I - Planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, unidade imobiliárias e áreas públicas, com as dimensões e numeração das unidades imobiliárias, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;

II - Descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, das unidades imobiliárias, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;

III - Documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade;

IV - Listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a unidade imobiliária regularizada, elaborada por ente público legitimado para promover a regularização. Nas regularizações promovidas pelas pessoas e entidades referidas no art. 14, incisos II e III, da Lei nº 13.465/2017 a listagem deverá ser instruída com os documentos comprobatórios e com a manifestação de anuência dos adquirentes das áreas que serão regularizadas.

Parágrafo único. Da certidão exigida no inciso III do item anterior deverá constar a modalidade de REURB, para fins de aplicação das isenções previstas em lei.

Art. 2105. O registro da CRF independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no INCRA, da edição de lei de inclusão do núcleo em perímetro urbano, e de existência de zonas especiais de interesse social (ZEIS).

Art. 2106. O registro da CRF de bem imóvel público independe de lei de desafetação e de procedimento licitatório para a alienação das unidades imobiliárias.

Art. 2107. Não serão exigidos reconhecimentos de firmas na CRF ou em qualquer documento que decorra da aplicação da Lei nº 13.465/2017, quando apresentados pela União, Estados, Municípios ou entes da administração pública indireta.

Art. 2108. Para a realização dos atos previstos no art. 13 da Lei nº 13.465/2017, é vedado ao Oficial de Registro de Imóveis exigir a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias.

Art. 2109. Tratando-se de unidade imobiliária isolada com destinação urbana contida em área rural de maior extensão, a descrição deve conter ao menos dois pontos georreferenciados, uma coordenada georreferenciada em seu ponto inicial, bem como seus limites, características e confrontações, definidos em planta e memorial descritivo.

Art. 2110. Para fins de REURB, a sentença expropriatória prevista nos §§4º e 5º do art. 1.228 do Código Civil, deverá vir instruída com a CRF expedida nos termos da Lei nº 13.465/2017.

SEÇÃO V – DO PROCEDIMENTO DE REGISTRO

Art. 2111. O procedimento de registro da CRF tramitará em prenotação única, independentemente de requerimento, e sua apresentação legítima e autoriza a prática de todos os atos necessários ao registro da REURB e da titulação de seus beneficiários.

Art. 2112. Recebida a CRF, cumprirá ao Oficial de Registro de Imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º A qualificação negativa de um ou alguns nomes constantes da listagem não impede o registro da CRF e das demais aquisições.

§ 2º Estando a documentação em ordem, em até 15 (quinze) dias úteis o Oficial de Registro de Imóveis efetuará os atos registrais e comunicará ao agente promotor.

Art. 2113. Ao recusar o registro, o Oficial de Registro de Imóveis expedirá nota de devolução fundamentada com a indicação dos dispositivos da Lei nº 13.465/2017 não atendidos e das medidas necessárias para o cumprimento das exigências.

Parágrafo único. Não se conformando o agente promotor com a exigência do oficial ou não a podendo satisfazer, poderá requerer a suscitação de dúvida, aplicando-se o disposto no art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/1973.

Art. 2114. O Oficial procederá buscas complementares para confirmar se não existem outras matrículas ou transcrições atingidas pela regularização, além das relacionadas na CRF.

Parágrafo único. Caso o Oficial de Registro de Imóveis constate a existência de imóveis cujos titulares ou confrontantes não foram relacionados na CRF, procederá sua devolução ao agente promotor para que a regularize ou requeira a realização das notificações faltantes, custeando-as.

Art. 2115. O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, desde que o Município declare ter cumprido o disposto no art. 31 da Lei nº 13.465/ 2017 e não sejam localizadas matrículas ou transcrições além daquelas indicadas na CRF.

Art. 2116. O oficial de registro também fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de direitos reais, dos confrontantes e de terceiros eventualmente interessados, nos casos em que haja:

- I - o registro da CRF após a averbação de procedimento de demarcação urbanística;
- II - o registro da regularização dos parcelamentos urbanos implantados antes de dezembro de 1979.

Art. 2117. Havendo necessidade de notificações complementares, o Oficial de Registro de Imóveis as emitirá de forma simplificada, contendo os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro e a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB.

§ 1º As notificações serão feitas pelo Oficial de Registro de Imóveis, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que os notificados, querendo, apresentem impugnação no prazo comum de 30 (trinta) dias úteis, dispensado procedimento de notificação por Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

§ 2º As notificações serão consideradas cumpridas quando comprovada a entrega no endereço constante da matrícula ou transcrição. Ausente este, ou incompleto, publicar-se-á edital.

§ 3º A ausência de qualificação completa do proprietário do imóvel, na matrícula ou transcrição, não impede sua notificação nos termos da Lei nº 13.465/2017, desde que identificável, sendo dispensada a prévia averbação dos dados faltantes para efeito de prosseguimento do registro da REURB.

§ 4º Aplica-se o §10 do art. 213 da Lei nº 6.015/1973, a todas as hipóteses em que haja pluralidade de proprietários ou confrontantes, em situação de condomínio, notificando-se apenas um dos proprietários de cada matrícula.

§ 5º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados, ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação no prazo comum de 30 (trinta) dias úteis.

§ 6º A publicação do edital poderá ser feita no Diário Oficial do Município ou em meio eletrônico, disponível na internet, de livre acesso ao público.

§ 7º O prazo comum de 30 (trinta) dias úteis para impugnação terá início no primeiro dia útil que seguir ao considerado como data da publicação do edital.

§ 8º O edital conterá a finalidade a que se destina, a identificação simplificada do núcleo urbano em vias de regularização, sua localização e números das matrículas e transcrições atingidas com a REURB, além de explicitar as consequências da não oposição ao pedido no prazo.

Art. 2118. Se houver impugnação, o oficial intimará o Município e o agente promotor, se diverso, para que se manifestem no prazo de 10 (dez) dias úteis. Caso as partes não formalizem transação para solucioná-la, o Oficial de Registro de Imóveis procederá da seguinte forma:

I - Se pelos critérios da prudência e da razoabilidade o oficial considerar a impugnação infundada, rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado do qual constem expressamente os motivos pelos quais assim a considerou e dará seguimento ao procedimento, caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias úteis. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao Oficial de Registro de Imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias úteis e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares ao Juiz Corregedor Permanente; ou

II - Se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente no prazo de 10 (dez) dias úteis, encaminhará os autos ao Juiz Corregedor Permanente.

§ 1º Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria do Foro Extrajudicial; a que o impugnante se limita a dizer que o procedimento causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha ao pedido formulado.

§ 2º Nas hipóteses de a) interposição de recurso da rejeição liminar da impugnação infundada e b) de impugnação fundamentada, os autos serão encaminhados ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, examinará a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis para as providências que indicar, extinção ou continuidade do procedimento, no todo ou em parte.

Art. 2119. Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 40 (quarenta) dias úteis de seu lançamento no Protocolo.

Parágrafo único. O procedimento de registro deverá ser concluído no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do Oficial de Registro de Imóveis.

SEÇÃO VI – DO REGISTRO DA REURB

Art. 2120. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, identificadas ou não transcrições ou matrículas da área ocupada pelo núcleo urbano, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá a matrícula matriz com a descrição do memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização, constando “proprietários indicados na matrícula de origem” ou “proprietários não identificados”, se o caso, fazendo as respectivas averbações nas transcrições ou matrículas atingidas, total ou parcialmente, independentemente de retificação, unificação ou apuração de disponibilidade e remanescente, ainda que supere a área disponível nos registros identificados e, por fim, procederá ao registro da CRF na matrícula nova.

Art. 2121. Registrada a CRF, o Oficial de Registro de Imóveis abrirá as matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias resultantes do projeto de regularização aprovado, transportando os dados constantes da matrícula matriz referentes ao “registro anterior” e “proprietário” e, em seguida, registrará os direitos reais indicados na CRF, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 1º As matrículas relativas a unidades não adquiridas nos termos indicados na listagem, permanecerão em nome do titular constante na matrícula matriz.

§ 2º As matrículas de unidades imobiliárias incorporadas ao projeto urbanístico em que haja correlação de descrição poderão ser mantidas, averbando-se a nova identificação, em função da REURB.

§ 3º A descrição da unidade imobiliária referida no §2º poderá ser alterada para que haja harmonização com a descrição constante do projeto, mediante requerimento do titular de domínio, independentemente de procedimento específico de retificação.

§ 4º As matrículas dos bens públicos serão abertas mediante requerimento do Poder Público.

§ 5º Em nenhum caso será exigida a atualização ou a complementação dos dados subjetivos dos proprietários das matrículas e/ou transcrições atingidas.

Art. 2122. O registro da REURB será feito na matrícula matriz, tendo como título a CRF aprovada, devendo indicar o requerente da REURB e a descrição todas as unidades imobiliárias regularizadas em suas diversas tipologias, exemplificativamente, lote, casa, apartamento, construção base de laje, laje, casa em condomínio urbano simples; equipamento público comunitário etc., conforme constante na CRF aprovada.

Parágrafo único. A área da matrícula matriz deverá ser destacada da matrícula ou matrículas da(s) qual(is) se originou mediante averbação nesta(s), independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Art. 2123. No caso da REURB-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Art. 2124. Os atos de averbação, de registro ou abertura de matrículas decorrentes da aplicação da Lei nº 13.465/2017, independem de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Art. 2125. A existência de registros ou demandas sobre direitos reais de garantia, constringimentos judiciais, bloqueios ou indisponibilidades, ainda que anteriores à REURB, não obstará a unificação de áreas, o registro da CRF e a titulação dos ocupantes por legitimação fundiária ou de posse, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a prática desses atos, devendo tais ônus ser transportados para a matrícula matriz e matrículas das unidades imobiliárias.

§ 1º Nas matrículas das unidades imobiliárias adquiridas por legitimação fundiária serão transportados apenas os ônus referentes ao próprio legitimado.

§ 2º Havendo ação judicial relativa à titularidade da área objeto da REURB, o registro da CRF e da titulação dos ocupantes dependerão da anuência das partes com a regularização, por meio de transação celebrada para essa finalidade, ou de autorização judicial.

Art. 2126. No registro da legitimação de posse concedido para fins de aquisição originária constará que o decurso do prazo de cinco anos implicará na conversão automática da posse em título de propriedade, nos termos dos arts. 25 a 27 da Lei nº 13.465/2017.

Art. 2127. Registrada a REURB na matrícula matriz, o oficial procederá à abertura de matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias e nelas registrará os direitos reais outorgados aos ocupantes, conforme listagem dos ocupantes contida na CRF.

SEÇÃO VII – DOS EFEITOS DO REGISTRO DA REURB

Art. 2128. Com o registro da CRF serão incorporados automaticamente ao patrimônio público as vias públicas, as áreas destinadas ao uso comum do povo, os prédios públicos e os equipamentos urbanos, na forma indicada no projeto de regularização fundiária aprovado.

Art. 2129. Uma vez registrada a CRF que tenha por objeto gleba cadastrada como rural, o Oficial de Registro de Imóveis, após o registro da CRF, notificará o INCRA, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

Art. 2130. O registro da legitimação fundiária atribui propriedade plena.

Art. 2131. O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas respectivas disposições legais, facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.

SEÇÃO VIII – DA TITULAÇÃO EM REURB

Art. 2132. O registro da legitimação fundiária atribui propriedade plena e constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver, em área pública, ou possuir, em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º Apenas na REURB-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário desde que atendidas as seguintes condições:

I - não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

II - não ter sido o beneficiário contemplado com legitimação de posse ou legitimação fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;

III - quanto a imóvel urbano com finalidade não residencial, se reconhecido pelo Poder Público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º Tratando-se de legitimação fundiária de imóvel público, caso o beneficiário não se enquadre nas condições previstas no §1º deste artigo, deverá ser exigida a declaração do ente público de que houve o pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada.

Art. 2133. A legitimação fundiária conferida por ato do poder público será registrada nas matrículas das unidades imobiliárias dos beneficiários, ainda que tenha sido precedentemente registrada legitimação de posse decorrente do regime jurídico anterior à Lei nº 13.465/2017.

Art. 2134. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data do seu registro, terá a conversão automática deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no título emitido.

Parágrafo único. No registro da legitimação de posse para a finalidade do art. 183 da Constituição Federal constará que o decurso do prazo de 5 (cinco) anos implicará na conversão automática da posse em título de propriedade.

Art. 2135. Nas hipóteses não contempladas no art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos da usucapião estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o Registro de Imóveis.

Art. 2136. É facultado ao possuidor o cômputo de tempo de posse anterior ao registro da legitimação de posse para antecipação do prazo de sua conversão em propriedade, atendidos os demais requisitos da usucapião, em qualquer de suas modalidades.

Parágrafo único. O Registro de Imóveis comunicará a informação, de ofício, ao Poder Público emitente do título de legitimação de posse, para que se manifeste, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, acerca do pedido de conversão.

Art. 2137. O ente público poderá, a qualquer tempo, apresentar listagens complementares para a titulação das demais unidades imobiliárias.

Art. 2138. Registrada a CRF e restando unidades imobiliárias não tituladas, eventuais compradores, compromissários ou cessionários poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, mediante a apresentação do respectivo instrumento ao oficial de registro de imóveis competente.

§ 1º Os instrumentos particulares, dentre eles, os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título hábil para aquisição da propriedade, quando acompanhados da respectiva prova de quitação das obrigações do adquirente, os quais serão registrados nas matrículas das correspondentes unidades imobiliárias resultantes da regularização fundiária, dispensada a exigência de testemunhas instrumentárias.

§ 2º O registro de transmissão da propriedade poderá ser obtido, ainda, mediante prova de quitação das obrigações do adquirente e comprovação idônea, perante o oficial do registro de imóveis, da existência de pré-contrato, promessa de cessão, proposta de compra, reserva de unidade imobiliária ou outro documento do qual constem a manifestação da vontade das partes, a indicação da fração ideal, a unidade imobiliária, o preço e o modo de pagamento, e a promessa de contratar, dispensada a exigência de testemunhas instrumentárias.

§ 3º A prova de quitação dar-se-á por meio de declaração escrita ou recibo assinado pelo loteador, com firma reconhecida, ou com a apresentação da quitação da última parcela do preço avençado.

§ 4º Equivale à prova de quitação a certidão emitida pelo Distribuidor Cível da comarca de localização do imóvel e da comarca do domicílio do

adquirente, se diversa, onde conste a inexistência de ação judicial que verse sobre a posse ou a propriedade do imóvel contra o adquirente ou seus cessionários, após 5 (cinco) anos do vencimento da última prestação, conforme o art. 206, §5º, I, do Código Civil.

§ 5º Quando constar do título que o parcelador ou o empreendedor foi representado por procurador, corretor de imóveis ou preposto, deverá ser apresentada a respectiva prova da regularidade de sua representação, na data do contrato.

§ 6º Na ausência ou imperfeição da prova de representação, o oficial de registro de imóveis notificará o titular de domínio e o parcelador, se diversos, para oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias úteis, sob pena de proceder-se ao registro do título.

§ 7º Derivando a titularidade atual de uma sucessão de transferências informais de instrumentos particulares, o interessado deverá apresentar cópias simples de todos os títulos ou documentos anteriores, formando a cadeia possessória, bem como a prova de quitação de cada um dos adquirentes anteriores, consoante o disposto nos §§1º a 6º deste artigo.

§ 8º No caso do §7º deste artigo, o oficial de registro de imóveis realizará o registro do último título, fazendo menção, em seu conteúdo, de que houve transferências intermediárias, independentemente de prova do pagamento do imposto de transmissão “inter vivos” e, se for o caso, do laudêmio, vedado ao oficial do registro de imóveis exigir sua comprovação, nos termos do art. 13, §2º, da Lei nº 13.465/2017.

§ 9º Quando a unidade imobiliária derivar de matrícula matriz em que não foi possível identificar a exata origem da parcela matriculada, bastará que, no instrumento apresentado, haja coincidência do nome do alienante com um dos antigos proprietários indicados nas matrículas de origem.

Art. 2139. Em caso de omissão no título, os dados de qualificação do adquirente poderão ser complementados por meio da apresentação de cópias simples da cédula de identidade – RG ou documento equivalente, ou do CPF, além de cópias da certidão de casamento e de eventual certidão de registro da escritura de pacto antenupcial ou de união estável, e declaração, firmada pelo beneficiário, contendo sua profissão e residência, dispensado o reconhecimento de firmas.

Art. 2140. Quando a descrição do imóvel constante do título de transmissão for imperfeita em relação ao projeto de regularização fundiária registrado, mas não houver incerteza quanto à sua identificação e localização, o interessado poderá requerer seu registro, de conformidade com a nova descrição, com base no disposto no art. 213, §13, da Lei nº 6.015/1973.

SEÇÃO IX – DA DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 2141. O procedimento de demarcação urbanística se destina a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e

a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município.

Art. 2142. A demarcação urbanística é facultativa e será feita com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, não sendo condição para o processamento e a efetivação da REURB.

Art. 2143. O procedimento de demarcação urbanística será realizado diretamente pelo poder público municipal ou, a critério deste, pelo Oficial de Registro de Imóveis da área a ser demarcada.

§ 1º Quando o procedimento for delegado ao Oficial de Registro de Imóveis, caberá ao poder público municipal custear todas as medidas necessárias à sua consecução.

§ 2º O Oficial de Registro de Imóveis observará o rito previsto no art. 19 e seguintes da Lei nº 13.465/2017.

SEÇÃO X – DA ESPECIALIZAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL

Art. 2144. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em unidade imobiliárias com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Art. 2145. Na hipótese de a informação prevista no item anterior não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelo interessado, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e da unidade imobiliária.

Art. 2146. Considera-se interessado, para fins de requerer a especialização da fração ideal, o seu titular, o adquirente por meio de contrato ou documento particular ou seus sucessores.

§ 1º O adquirente, por meio de instrumento público não registrado, ou por contrato ou documento particular, poderá, no mesmo ato, requerer a especialização de fração ideal e o registro da transferência para seu nome.

§ 2º A especialização de fração ideal pode ser requerida pelo cônjuge ou companheiro sobrevivente, desde que não casados pelo regime da separação de bens, ou por qualquer um dos herdeiros enquanto não for promovido o inventário e a partilha dos bens.

Art. 2147. O interessado apresentará requerimento dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis, instruído com os seguintes documentos:

I - anuência dos confrontantes da fração do imóvel que pretende localizar, expressa em instrumento público ou particular, neste caso, com as assinaturas dos signatários reconhecidas por semelhança;

II - a identificação da fração, em conformidade com o projeto de REURB registrado, por meio de certidão atualizada expedida pelo Município; e

III - certidão de lançamento fiscal ou de simulação do valor venal.

§ 1º Não apresentadas as anuências previstas no inciso I do caput deste artigo, o Oficial seguirá o rito previsto no art. 213 da Lei nº 6.015/1973.

§ 2º Não apresentada a certidão prevista no inciso II do caput deste item, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em jornal de circulação local, em resumo, edital do pedido de especialização, podendo esse ato ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da publicação. Findo o prazo sem impugnação, o Oficial praticará os atos cabíveis. Se houver, seguir-se-á o disposto no art. 213, §5º da Lei nº 6.015/1973, no que couber.

§ 3º Findo o prazo sem impugnação, o oficial abrirá nova matrícula para a fração destacada e averbará o destaque na matrícula matriz; se houver impugnação, seguirá o rito previsto no art. 213, §6º, da Lei nº 6.015/1973.

§ 4º Quando os dados pessoais dos requerentes titulares da fração ideal, constantes no requerimento de especialização ou no instrumento particular de transferência, forem os mesmos da matrícula, é vedado ao Oficial de Registro de Imóveis exigir apresentação de certidão de nascimento ou casamento atualizada para conferi-los.

SEÇÃO XI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS DA REURB

Art. 2148. Os procedimentos registrares concluídos ou iniciados na vigência da Lei nº 11.977/2009, poderão ser convertidos ou adaptados ao regime da Lei nº 13.465/2017, mediante requerimento do agente promotor, com a anuência do Poder Público Municipal.

Parágrafo único. Para a conversão ou a adaptação referidas no artigo acima, o agente promotor da regularização deverá comprovar a realização das notificações previstas no art. 31 da Lei nº 13.465/2017, e solução de eventuais conflitos, dispensadas essas providências aos casos em foi adotado procedimento de demarcação urbanística.

Art. 2149. A legitimação fundiária conferida por ato do poder público será registrada nas matrículas das unidades imobiliárias dos beneficiários, observado, no que for cabível, o disposto no art. 92, e seus parágrafos, do Decreto nº 9.310/2018.

Art. 2150. A qualquer tempo a parte interessada poderá requerer que conste por simples averbação na matrícula onde houver registro de legitimação de posse que decorrido o prazo de cinco anos de seu registro operar-se-

á a conversão automática da posse em título de propriedade, nos termos do art. 26 da Lei nº 13.465/2017.

Art. 2151. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à REURB-S:

- I** - O primeiro registro da REURB-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários;
- II** - O registro da legitimação fundiária;
- III** - O registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade;
- IV** - O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;
- V** - A primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados;
- VI** - A aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da REURB-S;
- VII** - O primeiro registro do direito real de laje no âmbito da REURB-S; e
- VIII** - O fornecimento de certidões necessárias ao processamento administrativo da Reurb-S, à notificação de titulares e confrontantes e ao registro dos atos previstos neste artigo.

Art. 2152. As isenções previstas na Lei nº 13.465/2017, aplicam-se também à REURB-S que tenha por objeto conjuntos habitacionais ou condomínios de interesse social construídos pelo poder público, diretamente ou por meio da administração pública indireta, que já se encontrem implantados em 22 de dezembro de 2016.

Art. 2153. Os Oficiais de Registro de Imóveis que não cumprirem o disposto no artigo anterior, ou que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Seção e na Lei nº 13.365/2017, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977/2009, observado o disposto nos §§3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015/1973.

CAPÍTULO XXI – DAS RETIFICAÇÕES NO REGISTRO IMOBILIÁRIO

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2154. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento

administrativo previsto no art. 213, da Lei nº 6.015/1973, facultado ao interessado requerer a retificação por procedimento judicial.

Art. 2155. O Oficial promoverá a retificação do registro ou da averbação de ofício ou a requerimento do interessado quando se tratar de erro evidente ou nos casos de:

- a)** omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b)** indicação ou atualização de confrontação;
- c)** alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d)** retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais, cuidando para que a retificação não altere a conformidade física do imóvel;
- e)** alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f)** reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g)** inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, exigido despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas.
- h)** alteração ou inserção de elementos descritivos resultantes de nova certificação pelo INCRA do georreferenciamento de imóvel rural, resultante da alteração da metodologia adotada pelo referido órgão relativa ao Plano de Projeção UTM para o Plano de Projeção Geodésico Local (Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF), acompanhado de declaração firmada pelos proprietários e pelo profissional técnico responsável, sob as penas da lei, que a nova certificação é relativa ao mesmo imóvel objeto da certificação anterior, não implica em modificação das medidas perimetrais e não acarreta qualquer prejuízo a terceiro, ainda que potencial. a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART no competente Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA, ou de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT no competente Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU bem assim como pelos confrontantes, com aprovação pela Prefeitura Municipal, conforme certidão narrativa.

Parágrafo único. Os documentos em que se fundarem a retificação, bem como a motivação do ato pelo oficial registrador nos casos das letras d, e, f, g e h deste artigo deverão ser arquivados em classificador próprio, microfilme ou sistema informatizado, com remissões recíprocas que permitam sua identificação e localização. Efetuada a retificação com base nos

assentamentos já existentes no registro imobiliário, deverá ser feita remissão na matrícula ou transcrição, também de modo a permitir sua identificação e localização.

Art. 2156. A retificação de ofício ocorrerá independentemente de requerimento, quando o próprio oficial identificar o erro, ou, ainda, quando o interessado o detectar e apontá-lo ao registrador, requerendo-lhe a necessária correção.

§ 1º As retificações de ofício, mesmo a requerimento escrito do interessado, não dependem de reconhecimento de firma.

§ 2º Na retificação de ofício, em face da omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título, é irrelevante a data em que as omissões ou erros foram cometidos, ressalvada a responsabilidade dos atuais titulares dos serviços.

§ 3º A retificação de erro cometido no lançamento na matrícula, registro ou averbação, distingue-se do erro resultante do título levado a registro e que motivou o lançamento.

Art. 2157. A retificação do Registro de Imóveis, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, deverá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), ou de Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Regional dos Técnicos Industriais (CRT), nos casos em que couber.

Parágrafo único. Para fins de retificação bilateral de registro imóvel (art. 213, II, da Lei nº 6.015/73), inexistente limite percentual entre a área registrada e a área encontrada pelo responsável técnico, visto que o objetivo da norma é corrigir vício na matrícula/transcrição e não alterar os limites do imóvel em campo.

SEÇÃO II – DO PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO

Art. 2158. A retificação do Registro de Imóveis, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, realizada nos termos do art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973, seguirá as regras previstas nesta Seção.

§ 1º O adquirente cujo título aquisitivo dependa da retificação para registro é considerado parte interessada para requerer a retificação prevista neste artigo, quando pleiteada simultaneamente com o registro do mencionado título.

§ 2º As firmas de todos os signatários deverão ser reconhecidas (Lei nº 6.015/1973, art. 221, II), e estarão identificadas com o nome e o número

da cédula de identidade (ou da inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda), e a indicação da qualidade de quem as lançou (confinante tabular, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação).

Art. 2159. O requerimento de retificação será lançado no Livro nº 1 – Protocolo, observada rigorosamente a ordem cronológica de apresentação dos títulos.

Parágrafo único. Os procedimentos de retificação deverão ser autuados e identificados com o número da prenotação.

Art. 2160. O protocolo do requerimento de retificação de registro formulado com fundamento no art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/1973 não gera prioridade nem impede a qualificação e o registro, ou averbação, dos demais títulos não excludentes ou contraditórios, nos casos em que da precedência destes últimos decorra prioridade de direitos para o apresentante.

Art. 2161. Protocolado o requerimento de retificação de registro de que trata o art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/1973, deverá sua existência constar em todas as certidões da matrícula, até que efetuada a averbação ou negada a pretensão pelo oficial registrador.

Art. 2162. Ocorrida a transmissão do domínio do imóvel para quem não formulou, não manifestou sua ciência ou não foi notificado do requerimento de retificação, deverá o adquirente ser notificado do procedimento em curso para que se manifeste em 15 (quinze) dias úteis.

Art. 2163. Uma vez atendidos os requisitos de que tratam o inciso II, §1º, do art. 213, da Lei nº 6.015/1973, o oficial averbará a retificação. A prática do ato será lançada, resumidamente, na coluna do Livro nº 1 – Protocolo, destinada a anotação dos atos formalizados, e deverá ser certificada no procedimento administrativo da retificação. Se, no entanto, em razão das notificações ou diligências que devam se realizar, o procedimento não puder ser concluído dentro do prazo de vigência da prenotação, a prenotação ficará prorrogada até a conclusão do ato, devendo tal dado constar de todas as certidões emitidas.

Art. 2164. Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do interessado, para se manifestar em 15 (quinze) dias úteis, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou por edital na hipótese do art. 213, §2º, da Lei nº 6.015/1973.

Art. 2165. Os titulares do domínio do imóvel objeto do registro retificando serão notificados para se manifestar em 15 (quinze) dias úteis quando não

tiverem requerido ou manifestado, voluntariamente, sua anuência com a retificação.

Parágrafo único. A providência indicada neste artigo somente será necessária se a retificação for requerida por um proprietário tabular sem a manifestação dos demais. Se, no entanto, for requerida pelo adquirente do imóvel, que deve apresentar, concomitantemente, seu título aquisitivo para registro, será dispensada a notificação

Art. 2166. Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte:

I - o condomínio geral (Capítulo VI do Título III do Livro III da Parte Especial do Código Civil) será representado por qualquer um dos condôminos;

II - o condomínio edilício (artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil) será representado pelo síndico;

III - o condomínio especial por frações autônomas (artigo 32 da Lei nº 4.591/1964) será representado pela comissão de representantes;

IV - se os proprietários ou os e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos forem casados entre si, e incidindo sobre o imóvel comunhão ou comosse, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges;

V - sendo o casamento pelo regime da separação de bens ou não estando o imóvel sujeito à comunhão decorrente do regime de bens, ou à comosse, bastará a notificação do cônjuge que tenha a propriedade ou a posse exclusiva;

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

VII - no espólio, o inventariante, apresentando-se comprovação da função; caso não haja inventário em andamento, o administrador provisório será legitimado a dar anuência, comprovando-se sua condição; se houver inventário concluído e não registrado, qualquer daqueles que houver recebido o imóvel poderá manifestar a anuência;

VIII - não se incluem como confrontantes:

a) os titulares de direitos reais de garantia hipotecária ou pignoratícia; ou

b) os titulares de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro.

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

§ 2º A manifestação de anuência ou a notificação do Município será desnecessária quando o imóvel urbano estiver voltado somente para rua ou avenida oficial e a retificação não importar em aumento de área ou de medida perimetral, ou em alteração da configuração física do imóvel, que possam fazê-lo avançar sobre o bem municipal de uso comum do povo. Se, no entanto, o imóvel retificando confrontar com rodovias ou estradas abertas à circulação pública, é obrigatória a manifestação do titular desta para que seja verificado o respeito à faixa de domínio.

Art. 2167. A notificação poderá ser dirigida ao endereço do confrontante constante no Registro de Imóveis, ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente.

§ 1º Não sendo encontrado o confrontante nos endereços mencionados caput, ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital publicado em veículo de comunicação eletrônica ou em jornal local de grande circulação, publicado por duas vezes, com intervalo entre as publicações inferior a 15 (quinze) dias úteis, para que manifeste em 15 (quinze) dias úteis, que serão contados da primeira publicação. O edital conterá os nomes dos destinatários e, resumidamente, a finalidade da retificação.

§ 2º A escolha do tipo de publicação, se em jornal de grande circulação ou por veículo de comunicação eletrônica, fica a critério do interessado, com adiantamento por parte dele das despesas necessárias para a realização do ato.

§ 3º A opção pela publicação do edital em veículo de comunicação eletrônica dispensa a publicação em jornal de grande circulação, do local do imóvel e do domicílio do notificando, considerando-se a data da publicação o primeiro dia útil seguinte à disponibilização do edital no ambiente eletrônico.

§ 4º Serão anexados ao procedimento de retificação os comprovantes de notificação pelo Correio ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos e cópias das publicações dos editais. Caso promovida pelo Oficial de Registro de Imóveis, deverá ser por este anexada ao procedimento a prova da entrega da notificação ao destinatário, com a nota de ciência por este emitida.

§ 5º As publicações do edital eletrônico se comprovam mediante certidão em que será reproduzido o conteúdo da notificação e indicadas as datas de publicação.

§ 6º As publicações de edital em jornal de grande circulação local serão providenciadas pela parte ou por agência de sua escolha, e se comprovam mediante juntada do exemplar original.

Art. 2168. Será presumida a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

Art. 2169. Sendo necessário para a retificação, o Oficial de Registro de Imóveis realizará diligências e vistorias externas e utilizará documentos e livros mantidos no acervo da serventia, independente da cobrança de emolumentos, lançando no procedimento da retificação certidão relativa aos assentamentos consultados. Também poderá o oficial, por meio de ato fundamentado, intimar o requerente e o profissional habilitado para que esclareçam dúvidas e complementem ou corrijam a planta e o memorial descritivo do imóvel, quando os apresentados contiverem erro ou lacuna.

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

Art. 2170. Findo o prazo sem impugnação e ausente impedimento para sua realização, o oficial averbará a retificação em, no máximo, 10 (dez) dias úteis, a contar do último ato por ele certificado no procedimento. Averbada a retificação, será a prática do ato lançada, resumidamente, na coluna do Livro nº 1 – Protocolo, destinada a anotação dos atos formalizados, e certificada no procedimento administrativo da retificação.

Art. 2171. Averbada a retificação pelo oficial, será o procedimento respectivo, formado pelo requerimento inicial, planta, memorial descritivo, comprovante de notificação, manifestações dos interessados, certidões e demais atos que lhe forem lançados, arquivado em fichário, classificador ou caixa numerada, com índice alfabético organizado pelo nome do requerente seguido do número do requerimento no Livro Protocolo. Este classificador poderá ser substituído, a critério do oficial registrador, respeitadas as condições de segurança, mediante utilização de sistema que preserve as informações e permita futura atualização, modernização ou substituição, por arquivo em microfilme ou mídia digital.

Art. 2172. Oferecida impugnação motivada por confrontante ou pelo titular do domínio do imóvel objeto do registro de que foi requerida a retificação, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

Art. 2173. Decorrido o prazo de 10 (dez) dias úteis, prorrogável uma única vez por 20 (vinte) dias úteis a pedido, sem a formalização de transação para solucionar a divergência, o Oficial de Registro de Imóveis:

I - se a impugnação for infundada, rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, e prosseguirá na retificação caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias úteis. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao Oficial de Registro de Imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 (dez) dias úteis e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares, ao Juiz Corregedor Permanente competente; ou

II - se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente e o profissional que houver assinado a planta, encaminhará os autos ao Juiz Corregedor Permanente competente.

Parágrafo único. Consideram-se infundadas, dentre outras, a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria Geral da Justiça; a que o interessado se limita a dizer que a retificação causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à retificação.

Art. 2174. Em qualquer das hipóteses do artigo anterior, os autos da retificação serão encaminhados ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na retificação se a impugnação for rejeitada, ou a extinguirá em cumprimento da decisão do juízo que acolheu a impugnação e remeteu os interessados às vias ordinárias.

Art. 2175. O Oficial de Registro de Imóveis poderá exigir o prévio depósito das despesas com notificação e do valor correspondente aos emolumentos correspondentes ao procedimento e ao ato de averbação da retificação, emitindo recibo discriminado, cuja cópia deverá ser mantida no procedimento de retificação.

Art. 2176. Para a notificação pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos será cobrado o valor dos emolumentos devidos a este último, conforme a legislação vigente. Para a notificação por edital será cobrado valor correspondente ao das publicações respectivas.

Art. 2177. Promovida a retificação, serão os emolumentos lançados, por cota, no procedimento respectivo. Não efetuada a retificação serão os emolumentos restituídos ao interessado, assim como os valores adiantados para as despesas com notificação que não forem utilizados, mediante recibo cuja cópia permanecerá arquivada em classificador próprio que poderá ser substituído por arquivo em microfilme ou em mídia digital.

Art. 2178. Importando a transação em transferência de área, deverão ser atendidos os requisitos do art. 213, inciso II, parágrafo 9º, da Lei nº 6.015/1973, exceto no que se refere à exigência de escritura pública.

Art. 2179. O Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis com atribuição para a retificação decidirá a impugnação e o recurso eventualmente apresentados, ficando prorrogada a prenotação até final decisão da impugnação.

Art. 2180. Não havendo incerteza quanto à identificação do imóvel:

I - o título anterior à retificação poderá ser levado a registro, contanto que isso seja requerido pelo adquirente, promovendo-se o ato em conformidade com a nova descrição; e

II - a prenotação do título anterior à retificação será prorrogada durante a análise da retificação de registro.

Art. 2181. A retificação será processada no cartório em cuja circunscrição estiver o imóvel, mesmo que, nesse, ainda não haja sido aberta matrícula.

Art. 2182. Na retificação que vise à simples inserção de dados de qualificação pessoal ou de mero cálculo matemático, sem alteração das medidas tabulares, a planta ou representação gráfica deve se limitar à configuração do imóvel retificando, indicando apenas sua localização e confrontações, com observância ao disposto no artigo 225 da Lei nº 6.015/1973.

Art. 2183. É possível a apuração dos remanescentes de áreas parcialmente alienadas pelo mesmo procedimento estabelecido para a retificação, quando serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

Art. 2184. Art. Independe de retificação:

I - regularização fundiária de interesse social, em zonas específicas, desde que os lotes já estejam cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 20 (vinte) anos; e

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos artigos 176, §§3º e 4º, e 225, §3º, da Lei nº 6.015/1973, apontada por georreferenciamento para efeito da sua correta identificação, obtida por meio de memorial descritivo, elaborado por profissional habilitado.

Parágrafo único. A hipótese prevista no inciso II está sujeita à averbação na matrícula correspondente, e será exigível sempre que ocorrer desmembramento, parcelamento ou remembramento, e, ainda, quando houver transferência da propriedade.

CAPÍTULO XXII – DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

SEÇÃO I – DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

Art. 2185. Este Capítulo disciplina o procedimento de adjudicação compulsória pela via extrajudicial, regulado no art. 216-B da Lei nº 6.015/1973.

Art. 2186. A adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser processada pelo oficial de registro de imóveis em cuja circunscrição estiver situado o imóvel, ou maior parte dele, independentemente da via jurisdicional.

§ 1º Se o registro do imóvel ainda estiver na circunscrição de ofício de registro de imóveis anterior, o requerente apresentará a respectiva certidão atualizada.

§ 2º Se a adjudicação compulsória abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidades diversas, o processo poderá desenvolver-se a partir de uma única petição, desde que as áreas forem contíguas.

Art. 2187. Podem consubstanciar à adjudicação compulsória quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou promessa de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrendimento exercitável.

Parágrafo único. O direito de arrendimento exercitável não impedirá a adjudicação compulsória, se o imóvel houver sido objeto de parcelamento do solo urbano (art. 2º da Lei nº 6.766/1979) ou de incorporação imobiliária, com o prazo de carência já decorrido (art. 34 da Lei nº 4.591/1964).

Art. 2188. São legitimados a pedir a adjudicação compulsória o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado munido de poderes específicos.

§ 1º O registro da promessa de venda ou da promessa de cessão não é condição para o processo extrajudicial da adjudicação compulsória.

§ 2º O requerente deverá estar assistido por advogado ou defensor público, constituídos mediante procuração específica.

Art. 2189. O requerente poderá cumular pedidos referentes a imóveis diversos, contanto que, cumulativamente:

- I - todos os imóveis estejam na circunscrição do mesmo ofício de registro de imóveis;
- II - haja coincidência de interessados ou legitimados, ativa e passivamente; e
- III - da cumulação não resulte prejuízo ou dificuldade para o bom andamento do processo.

Art. 2190. Será admitido o processo de adjudicação compulsória ainda que estejam ausentes alguns dos elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que haja segurança quanto à identificação do imóvel e dos proprietários descritos no registro.

Art. 2191. Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial, podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento ou a desistência da via judicial para promoção da adjudicação compulsória via extrajudicial.

Art. 2192. A qualificação notarial ou registral será negativa sempre que se verificar, em qualquer tempo do processo, ilicitude, fraude à lei ou simulação.

Art. 2193. A inércia do requerente, em qualquer ato ou termo, depois de decorrido prazo fixado pelo oficial de registro de imóveis, levará à extinção do processo extrajudicial.

SEÇÃO II – DO PROCEDIMENTO

SUBSEÇÃO I – DO REQUERIMENTO INICIAL

Art. 2194. A petição inicial atenderá, no que couber, os requisitos postos no artigo 319 do Código de Processo Civil, contendo em especial:

I - identificação e endereço do requerente e do requerido, com a indicação, no mínimo, de nome e número de Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou de Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ (art. 2º do Provimento nº 61, de 17 de outubro de 2017, da Corregedoria Nacional de Justiça);

II - a descrição do imóvel, sendo suficiente a menção ao número da matrícula ou transcrição e, se necessário, a quaisquer outras características que o identifiquem;

III - se for o caso, o histórico de atos e negócios jurídicos que levaram à cessão ou à sucessão de titularidades, com menção circunstanciada dos instrumentos, valores, natureza das estipulações, existência ou não de direito de arrependimento e indicação específica de quem haverá de constar como requerido;

IV - a declaração do requerente, sob as penas da lei, de que não pende processo judicial que possa impedir o registro da adjudicação compulsória, ou prova de que tenha sido extinto ou suspenso;

V - o pedido de que o requerido seja notificado a se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias úteis; e

VI - o pedido de deferimento da adjudicação compulsória e de lavratura do registro necessário para a transferência da propriedade

Art. 2195. O requerimento inicial será instruído pelos seguintes documentos:

I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão;

II - prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos;

III - ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade;

IV - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente demonstrando a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de venda do imóvel objeto da adjudicação;

V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

§ 1º O requerimento inicial será apresentado ao ofício de registro de imóveis, diretamente ou por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP.

§ 2º O oficial de registro de imóveis, a seu critério, poderá digitalizar o requerimento inicial e os documentos que o acompanhem, para que o processo tramite em meio exclusivamente eletrônico.

§ 3º A pedido do requerente, o requerimento inicial do processo extrajudicial, a ata notarial e os demais documentos poderão ser encaminhados ao oficial de registro de imóveis pelo tabelião de notas, preferencialmente por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP.

§ 4º A petição inicial será instruída com tantas cópias quantas forem os requeridos.

§ 5º Os documentos serão apresentados no original, ou em cópias autenticadas.

Art. 2196. Se apresentados para protocolo em meio físico, o requerimento inicial e documentos que o acompanham deverão ser oferecidos em tantas vias quantos forem os requeridos a serem notificados.

Art. 2197. O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.

Art. 2198. A petição inicial e os documentos serão atuados, e os efeitos da prenotação ficarão prorrogados até o final do processo.

Art. 2199. A inércia do requerente acarretará o cancelamento da prenotação e o arquivamento do processo.

Art. 2200. Caso o requerimento inicial não preencha os seus requisitos de que trata este Capítulo, o requerente será notificado, por escrito e fundamentadamente, para que o emende no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Parágrafo único. Decorrido esse prazo sem as providências, o processo será extinto, com o cancelamento da prenotação.

SUBSEÇÃO II – DA ATA NOTARIAL

Art. 2201. A ata notarial (inciso III do §1º do art. 216-B da Lei nº 6.015/1973) será lavrada por tabelião de notas de escolha do requerente, salvo se envolver diligências no local do imóvel, respeitados os critérios postos nos arts. 8º e 9º da Lei nº 8.935/1994, e observadas, no caso de ata notarial eletrônica, as regras de competência territorial respectivas.

Art. 2202. Além de seus demais requisitos, para fins de adjudicação compulsória, a ata notarial conterá:

I - a referência à matrícula ou à transcrição, e a descrição do imóvel com seus ônus e gravames;

II - a identificação dos atos e negócios jurídicos que dão fundamento à adjudicação compulsória, incluído o histórico de todas as cessões e sucessões, bem como a relação de todos os que figurem nos respectivos instrumentos contratuais;

III - as provas do adimplemento integral do preço ou do cumprimento da contraprestação à transferência do imóvel adjudicando;

IV - a identificação das providências que deveriam ter sido adotadas pelo requerido para a transmissão de propriedade e a verificação de seu inadimplemento;

V - o valor venal atribuído ao imóvel adjudicando, na data do requerimento inicial, segundo a legislação local.

§ 1º O tabelião de notas orientará o requerente acerca de eventual inviabilidade da adjudicação compulsória pela via extrajudicial.

§ 2º O tabelião de notas fará constar que a ata não tem valor de título de propriedade, que se presta à instrução de pedido de adjudicação compulsória perante o cartório de registro de imóveis, e que poderá ser aproveitada em processo judicial.

§ 3º A descrição do imóvel urbano matriculado poderá limitar-se à identificação ou denominação do bem e seu endereço.

§ 4º Caberá ao tabelião de notas fazer constar informações que se prestem a aperfeiçoar ou a complementar a especialidade do imóvel, se houver.

§ 5º Poderão constar da ata notarial imagens, documentos, gravações de sons, depoimentos de testemunhas e declarações do requerente. As testemunhas deverão ser alertadas de que a falsa afirmação configura crime.

§ 6º Para fins de prova de quitação, na ata notarial, poderão ser objeto de constatação, além de outros fatos ou documentos:

- I** - ação de consignação em pagamento com valores depositados;
- II** - mensagens, inclusive eletrônicas, em que se declare quitação ou se reconheça que o pagamento foi efetuado;
- III** - comprovantes de operações bancárias;
- IV** - informações prestadas em declaração de imposto de renda;
- V** - recibos cuja autoria seja passível de confirmação;
- VI** - averbação ou apresentação do termo de quitação de que trata a alínea 32 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015/1973; ou
- VII** - notificação extrajudicial destinada à constituição em mora.

SUBSEÇÃO III – DA NOTIFICAÇÃO

Art. 2203. A notificação a ser realizada pelo Registro de Imóveis, conterà:

- I** - a identificação do imóvel;
- II** - o nome e a qualificação do requerente e do requerido;
- III** - a determinação para que o requerido, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do primeiro dia útil posterior ao dia do recebimento da notificação:
 - a)** anua à transmissão da propriedade; ou
 - b)** impugne o pedido, com as razões e documentos que entender pertinentes;
- IV** - a advertência de que o silêncio do requerido poderá implicar a presunção de que é verdadeira a alegação de inadimplemento;
- V** - instruções sobre a forma de apresentação da impugnação.

Art. 2204. Se o requerimento inicial preencher seus requisitos, o oficial de registro de imóveis autuará o pedido e os documentos que o instruem, promovendo, a expensas do interessado, por si ou por meio de oficial de registro de títulos e documentos, a expedição da notificação para que o requerido, em 15 (quinze) dias úteis, impugne o pedido ou demonstre a outorga do título.

§ 1º Sem prejuízo dessas providências, deverá ser enviada mensagem eletrônica de notificação, se houver prova de endereço eletrônico do requerido.

§ 2º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou preposto, se o requerido comparecer a cartório.

§ 3º Se o requerido residir em outra circunscrição ou comarca, a notificação será feita mediante oficial de registro de títulos e documentos desse local, a expensas do requerente.

§ 4º A notificação poderá ser feita mediante carta com aviso de recebimento.

§ 5º Se o requerido for casado, ou se houver notícia de que vive em união estável, também será notificado, em ato separado, o relativo cônjuge ou companheiro.

§ 6º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelo requerido a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado para esse fim.

§ 7º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§ 8º As despesas de notificação, em qualquer modalidade, serão pagas pelo requerente.

Art. 2205. Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

§ 1º Em caso de pessoa jurídica extinta, a notificação será enviada ao liquidante ou ao último administrador conhecido.

§ 2º Sendo desconhecidos o liquidante ou o último administrador, ou se estiverem em lugar incerto ou desconhecido, a notificação será feita por edital.

Art. 2206. Malograda a tentativa de notificação pessoal, e estando o requerido em lugar desconhecido, incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, caso em que o silêncio do requerido será interpretado como concordância.

§ 1º A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

§ 2º Será considerado em lugar desconhecido, para fins de notificação por edital, o requerido cujo endereço não conste no registro de imóveis nem no instrumento do ato ou negócio jurídico em que se fundar a adjudicação compulsória, contanto que o requerente declare e comprove que esgotou os meios ordinários para sua localização.

§ 3º Também se procederá à notificação por edital quando ficar provado que o requerido reside fora do país e não tem procurador munido de poderes para a outorga do título de transmissão.

Art. 2207. Se o requerido houver falecido, a notificação poderá ser feita a seus herdeiros, contanto que haja certeza sobre a identidade destes, comprovando a qualidade destes, o óbito e a inexistência de inventário judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único. Havendo inventário, bastará a notificação do inventariante.

Art. 2208. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a notificação será válida quando entregue a funcionário responsável pelo recebimento de correspondência.

Art. 2209. As notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa de seu advogado, por mensagem eletrônica.

SUBSEÇÃO IV – DA ANUÊNCIA E DA IMPUGNAÇÃO

Art. 2210. A anuência do requerido poderá ser declarada a qualquer momento por instrumento particular, com firma reconhecida, por instrumento público ou por meio eletrônico idôneo, na forma da lei.

§ 1º A anuência também poderá ser declarada perante o oficial de registro de imóveis, em cartório, ou perante o preposto encarregado da notificação, que lavrará certidão no ato da notificação.

§ 2º A mera anuência, desacompanhada de providências para a efetiva celebração do negócio translativo de propriedade, implicará o prosseguimento do processo extrajudicial.

Art. 2211. O requerido poderá apresentar impugnação por escrito, no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Art. 2212. O oficial de registro de imóveis notificará o requerente para que se manifeste sobre a impugnação em 15 (quinze) dias úteis e, com ou sem a manifestação, proferirá decisão, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Parágrafo único. Se houver impugnação, o oficial de registro de imóveis poderá promover conciliação ou mediação.

Art. 2213. Para a elucidação de quaisquer imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por preposto.

Art. 2214. O oficial de registro de imóveis indeferirá a impugnação, indicando as razões que o levaram a tanto, dentre outras hipóteses, quando:

- I** - a matéria já houver sido examinada e refutada em casos semelhantes pelo juízo competente;
- II** - não contiver a exposição, ainda que sumária, das razões da discordância;
- III** - versar matéria estranha à adjudicação compulsória;
- IV** - for de caráter manifestamente protelatório.

Art. 2215. Rejeitada a impugnação, o requerido poderá recorrer, no prazo de 10 (dez) dias úteis, e o oficial de registro de imóveis notificará o requerente para se manifestar, em igual prazo sobre o recurso.

Art. 2216. Acolhida a impugnação, o oficial de registro de imóveis notificará o requerente para que se manifeste em 10 (dez) dias úteis.

Parágrafo único. Se não houver insurgência do requerente contra o acolhimento da impugnação, o processo será extinto e cancelada a prenotação.

Art. 2217. Com ou sem manifestação sobre o recurso ou havendo manifestação de insurgência do requerente contra o acolhimento, os autos serão encaminhados ao juízo que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a procedência da impugnação.

§ 1º Acolhida a impugnação, o juiz determinará ao oficial de registro de imóveis a extinção do processo e o cancelamento da prenotação.

§ 2º Rejeitada a impugnação, o juiz determinará a retomada do processo perante o oficial de registro de imóveis.

§ 3º Em qualquer das hipóteses, a decisão do juízo esgotará a instância administrativa acerca da impugnação.

SUBSEÇÃO V – DA QUALIFICAÇÃO E DO REGISTRO

Art. 2218. Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico, se não constarem dos autos do processo de adjudicação compulsória ou dos assentos e arquivos do ofício de registro de imóveis, poderão ser complementados por documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade.

Parágrafo único. Em caso de exigência ou de rejeição (indeferimento) do pedido, caberá dúvida (art. 198 da Lei nº 6.015/1973).

Art. 2219. Os direitos reais, ônus e gravames que não impeçam atos de disposição voluntária da propriedade não obstarão a adjudicação compulsória.

Art. 2220. A indisponibilidade não impede o processo de adjudicação compulsória, mas o título aguardará o cancelamento da indisponibilidade.

Art. 2221. Não é condição para o deferimento e registro da adjudicação compulsória extrajudicial a comprovação da regularidade fiscal do transmitente, a qualquer título.

Art. 2222. Para as unidades autônomas em condomínios edilícios não é necessária a prévia prova de pagamento das cotas de despesas comuns.

Art. 2223. É passível de adjudicação compulsória o bem da massa falida, contanto que o relativo ato ou negócio jurídico seja anterior ao reconhecimento judicial da falência, ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101/2005.

Parágrafo único. A mesma regra aplicar-se-á em caso de recuperação judicial.

Art. 2224. O pagamento do imposto de transmissão será comprovado pelo requerente antes da lavratura do registro, dentro de 5 (cinco) dias úteis,

contados da notificação que para esse fim lhe enviar o oficial de registro de imóveis.

§ 1º Esse prazo poderá ser sobrestado, se comprovado justo impedimento.

§ 2º Não havendo pagamento do imposto, o processo será extinto.

Art. 2225. O oficial de registro de imóveis indeferirá o pedido, se:

I - for constatado artifício ou colusão para burlar requisitos notariais e registrais ou exigências tributárias, ou para burlar o disposto no art. 108 do Código Civil;

II - la impugnação do requerido for fundada.

§ 1º Indeferido o pedido, cessarão os efeitos da prenotação.

§ 2º Acerca do indeferimento do pedido poderá ser suscitada dúvida, a pedido do requerente.

Art. 2226. Estando em ordem a documentação, e não havendo impugnação, ou tendo sido afastada a que tiver sido apresentada, o oficial de registro de imóveis passará nota fundamentada de deferimento e procederá ao registro da adjudicação compulsória.

Parágrafo único. Do deferimento do pedido não caberá dúvida.

SEÇÃO III – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 2227. Os emolumentos do processamento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial pelo oficial de registro de imóveis serão feitos na forma de cobrança da usucapião pela via extrajudicial, ressalvados os atos de notificação e de registro.

SEÇÃO IV – DO CANCELAMENTO ADMINISTRATIVO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Art. 2228. Em caso de falta de pagamento pelo promitente comprador ou recusa no recebimento das parcelas pelo promitente vendedor, poder-se-á efetuar o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda de imóvel perante o Registro de Imóveis da situação do imóvel, na forma do art. 251-A da Lei nº 6.015/1973.

Art. 2229. O procedimento de cobrança extrajudicial e averbação de cancelamento nos casos de inadimplemento do compromisso de venda e compra serão feitos mediante requerimento do promitente vendedor, do promitente comprador, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído.

Art. 2230. O requerimento poderá ser apresentado em uma única via, com firma reconhecida do signatário.

Art. 2231. Prenotado e encontrando-se em ordem, deverá ser autuado com todas as peças apresentadas, formando-se um processo para cada procedimento de execução extrajudicial.

§ 1º Poderá ser exigido no ato do requerimento depósito prévio dos emolumentos e demais despesas, caso em que, igual importância deverá ser reembolsada ao apresentante, por ocasião da prestação de contas, quando ressarcidas pelo notificado. As despesas deverão ser cotadas, de forma discriminada.

§ 2º O requerimento de cobrança do compromisso de venda e compra deverá ser lançado no controle geral de títulos contraditórios, a fim de que, em caso de eventual expedição de certidão da matrícula do imóvel, seja consignada a existência da prenotação do requerimento, cuja prenotação deverá ser prorrogada até finalização dos procedimentos.

Art. 2232. Deverá o Oficial de Registro de Imóveis expedir intimação pessoal para ser cumprida em cada um dos endereços fornecidos pelo requerente onde conste, necessária e discriminadamente, o seguinte:

- I** - Os dados relativos ao imóvel e ao compromisso de venda e compra;
- II** - O demonstrativo do débito deve conter a prestação ou as prestações vencidas e as que vencerem até a data de pagamento, os juros convencionais, a correção monetária, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais ou despesas de conservação e manutenção em loteamentos de acesso controlado, imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança, de intimação, bem como do registro do contrato, caso esse tenha sido efetuado a requerimento do promitente vendedor. Poderá incluir cópia da planilha apresentada, quando houver, ou o valor total a ser pago pelo notificado por períodos de vencimento.
- III** - Os valores correspondentes às despesas de cobrança e de intimação que deverão ser pagos diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis.
- IV** - A informação de que o pagamento deverá ser efetuado no Cartório de Registro de Imóveis ou por boleto bancário que acompanhará intimação ou poderá ser retirado na serventia, consignando-se o seu endereço, dias e horários de funcionamento;
- V** - A advertência de que o pagamento do débito discriminado deverá ser feito no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias úteis, contado da data do recebimento da intimação;
- VI** - A advertência de que o não pagamento no prazo estipulado garante o direito de cancelamento da promessa de venda.

§ 1º Cuidando-se de vários promitentes vendedores ou promitentes compradores, inclusive cônjuges, necessária a promoção da intimação individual de todos eles.

§ 2º Se o promitente vendedor ou promitente comprador for casado, far-se-á, também, a intimação de seu cônjuge, salvo se casado pelo regime da separação convencional de bens.

§ 3º Na hipótese de falecimento do promitente vendedor ou do promitente comprador a intimação deverá ser feita ao inventariante, caso haja inventário ou arrolamento em trâmite judicial, devendo ser apresentados cópias autênticas da certidão de óbito e do termo de compromisso de inventariante, ou certidão passada pelo ofício judicial. Não tendo havido abertura de inventário ou arrolamento judicial, serão devidamente intimados todos os herdeiros e legatários do fiduciante, os quais deverão ser indicados pelo requerente. Neste caso deverão ser apresentadas cópias autênticas da certidão de óbito e do testamento, quando houver ou declaração de inexistência de testamento emitida pelo Registro Central de Testamentos Online – RCTO ou cópia da escritura pública de inventário e partilha.

§ 4º Não cabe ao Oficial do Registro de Imóveis examinar a regularidade do cálculo apresentado.

§ 5º Quando o notificado for pessoa jurídica, incumbirá ao oficial verificar, com base no estatuto social, a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer a intimação tem poderes para tanto.

Art. 2233. A intimação far-se-á pessoalmente ao promitente vendedor ou promitente comprador, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, diretamente pelo Oficial do Registro de Imóveis, podendo este remeter a diligência ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 1º Aos procedimentos de intimação ou notificação efetuados pelos oficiais de registros públicos, aplicam-se, no que couber, os dispositivos referentes à citação e à intimação previstos na Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil).

§ 2º Considerar-se-á intimado aquele que, encontrado, se recusar a assinar a intimação, caso em que o oficial certificará minuciosamente o ocorrido.

§ 3º A tentativa de intimação de promitente vendedor, do promitente comprador ou cessionários que não for encontrado nos endereços indicados pelo requerente, deverá ser feita no endereço de seu domicílio constante do contrato e no do respectivo imóvel.

Art. 2234. Purgada a mora perante o Registro de Imóveis competente, mediante pagamento dos valores informados no requerimento, o oficial entregará recibo ao que quitou e, nos três dias úteis seguintes, depositará esse valor na conta bancária informada pelo promitente vendedor no próprio requerimento ou, na falta dessa informação, o cientificará de que o numerário está à sua disposição.

Parágrafo único. Embora seja recomendável que o pagamento seja feito por meio de cheque administrativo ou visado, nominal ao requerente, não

poderá o Oficial de Registro de Imóveis recusar o recebimento, quando feito em espécie, na moeda corrente nacional.

Art. 2235. Decorrido o prazo da intimação sem purgação da mora, o oficial do Registro de Imóveis lançará Certidão de Transcurso de Prazo Sem Purgação da Mora e intimará o requerente a promover o recolhimento dos emolumentos para efetuar o cancelamento do registro.

Art. 2236. Efetuada a averbação de cancelamento do compromisso de venda e compra, a certidão do ato registrário reputa-se como prova relevante ou determinante para concessão da medida liminar de reintegração de posse.

Art. 2237. Aplica-se a Lei nº 6.766/1979 para os cancelamentos de promessa de venda de imóveis oriundos de loteamento ou parcelamento do solo urbano.

Parágrafo único. Aplica-se o artigo 35 da Lei nº 6.766/1979 para os cancelamentos de compromisso de venda e compra de imóveis não loteados.

Art. 2238. Aplica-se o procedimento disposto no artigo 251-A, da Lei nº 6.015/1973, para a resolução do negócio jurídico ao qual foi pactuada cláusula resolutiva expressa.

SEÇÃO V – DA APLICAÇÃO DA SÚMULA 308 DO STJ

Art. 2239. Os registradores de imóveis deverão registrar, independentemente de anuência do credor hipotecário, as promessas de compra e venda, bem como as transmissões definitivas de propriedade, celebradas entre a construtora e o adquirente da unidade imobiliária hipotecada ao agente financeiro, como parte da garantia do financiamento da obra, em razão de sua ineficácia perante o adquirente.

§ 1º Antes de proceder ao registro, deverá o registrador averbar a ineficácia da hipoteca registrada perante o adquirente do imóvel e seus sucessores a qualquer título.

§ 2º O registro e a averbação previstos neste artigo só serão realizados a requerimento feito exclusivamente pelo adquirente do imóvel ou por seus sucessores.

§ 3º Incluem-se dentre os “seus sucessores a qualquer título” os demais adquirentes do mesmo imóvel, como se estes novos sujeitos se subrogassem na boa-fé do promissário comprador original, porém, desde que não descaracterize a função social protegida pelo preceito sumulado de nº 308 STJ.

§ 4º A averbação da ineficácia da hipoteca não se confunde com o cancelamento da garantia, dado que este último decorre de requerimento da instituição financeira do empreendimento. Todavia, já que ineficaz, não afeta o terceiro de boa-fé que manterá a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, além do direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a posua ou detenha.

§ 5º A averbação de ineficácia só pode ser requerida quando apresentado a registro o título do adquirente de boa-fé.

§ 6º Estão excetuados da aplicação da Súmula 308 do STJ os registros decorrentes de compra e venda de imóveis comerciais.

CAPÍTULO XXIII – DA DESAPROPRIAÇÃO

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2240. A desapropriação judicial e a desapropriação amigável são formas de aquisição originária da propriedade, não se sujeitando ao princípio da continuidade registral.

Parágrafo único. O Oficial do Registro de Imóveis não exigirá, para o ato de registro da desapropriação, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, nem a apresentação de certidões fiscais ou de feitos ajuizados em relação às obrigações do expropriado ou atinentes à propriedade do imóvel objeto de desapropriação.

Art. 2241. As desapropriações de imóveis que se situem em áreas de reforma agrária, em que tenha sido expedido título de propriedade pelo INCRA, mas que o respectivo título ainda não tenha sido registrado, deverão ter a participação da entidade fundiária, salvo decisão judicial em contrário.

SEÇÃO II – DOS ATOS DE REGISTRO

Art. 2242. Em relação ao processo de desapropriação, conforme a legislação em vigor, é possível realizar os seguintes atos no Cartório de Registro de Imóveis:

- I** - averbação de decreto de utilidade ou necessidade pública;
- II** - averbação, mediante decisão judicial, da existência de ação de desapropriação;
- III** - registro de imissão provisória na posse decorrente de processo de desapropriação, e respectiva cessão e promessa de cessão da posse;
- IV** - registro de citação de ação real em ação de desapropriação;
- V** - registro da desapropriação.

Parágrafo único. A averbação dos decretos que declararem imóveis como sendo de utilidade ou necessidade pública, para fins de desapropriação, será feita a requerimento do órgão expropriante ou do expropriado, instruído com exemplar do decreto ou de sua publicação, em via original ou autenticada.

Art. 2243. Para a realização dos atos registrais inerentes à desapropriação, não será obrigatória apresentação de avaliação da Fazenda Pública.

Art. 2244. O registro da desapropriação depende da apresentação de título hábil a registro que deverá conter a descrição dos seguintes elementos:

I - especificação do imóvel objeto de desapropriação ou da área abrangida pela desapropriação, se for parcela de área maior, apontando a respectiva matrícula ou transcrição, se houver;

II - pressuposto da desapropriação (necessidade ou utilidade pública ou interesse social);

III - finalidade (destinação que será dada ao imóvel desapropriado); e,

IV - valor da indenização, encargos financeiros e forma de pagamento, salvo se ainda não houverem sido fixados.

§ 1º O memorial descritivo deverá atender a especialização do imóvel, conforme exigido pela legislação.

§ 2º Todos documentos que instruírem a inscrição dos atos relativos à desapropriação poderão ser microfilmados ou arquivadas as imagens em meio eletrônico, podendo os documentos originais serem devolvidos ao requerente.

Art. 2245. O registro de imissão provisória na posse e o registro de desapropriação de imóvel implicam abertura de nova matrícula.

§ 1º Na hipótese de o imóvel expropriado encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro da desapropriação poderá ser registrado na própria matrícula existente.

§ 2º Caso a imissão na posse ou a desapropriação atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel expropriado, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desdobros, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independe da apresentação de habite-se.

§ 4º Tratando-se de imissão na posse ou desapropriação de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

§ 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de imissão na posse ou desapropriação conterá, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão «imissão provisória na posse decorrente de desapropriação» ou «adquirido por desapropriação», respectivamente.

Art. 2246. A inexistência de registro anterior não impede a abertura de nova matrícula tendo como objeto o imóvel expropriado, ainda que este seja originalmente decorrente de uma área de posse.

Art. 2247. Não será obrigatória apresentação de certidão de afetação da área para uso público, por inexistência de previsão legal, servindo o próprio decreto de desapropriação para essa finalidade.

Parágrafo único. Em havendo documento legal que estabeleça a afetação ao uso público, realizado o registro da desapropriação, promover-se-á a averbação de afetação do bem imóvel desapropriado, descrevendo sua natureza e destinação.

Art. 2248. Havendo realização de desdobro na área primitiva, não será exigido memorial descritivo e planta planimétrica contendo a caracterização da área remanescente pertencente ao expropriado.

Art. 2249. A realização dos atos registrares inerentes à desapropriação prescindirá do saneamento dos dados pessoais dos proprietários expropriados e de seus respectivos cônjuges, se casados, bem como das demais pessoas físicas ou jurídicas que figurarem, por qualquer modo, no registro.

SEÇÃO III – DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Art. 2250. Em relação aos imóveis urbanos, para a realização de quaisquer atos registrares inerentes à desapropriação, não será obrigatória a regularização ou apresentação de certidões referente a quitação do IPTU junto à Prefeitura Municipal, no que tange às obrigações tributárias do expropriado.

§ 1º Também não será necessária a apresentação do comprovante do cadastro urbano/inscrição imobiliária em relação à área remanescente, em nome do expropriado.

§ 2º O requerente deverá apresentar o comprovante do cadastro urbano/inscrição imobiliária em relação à área expropriada, em nome da Entidade Expropriante, ainda que haja isenção da obrigação tributária principal, salvo se a legislação municipal o desobrigar.

Art. 2251. Para a realização dos atos registrares inerentes à desapropriação, não será exigido:

I - o Cadastro Ambiental Rural (CAR) ou a especificação de reserva legal ou de outros gravames ambientais, em qualquer caso; e

II - qualquer cadastro imobiliário, urbano ou rural (CCIR, NIRF ou inscrição imobiliária municipal), quando o imóvel desapropriado não for definido pela lei municipal como localizado na zona urbana (art. 32, §1º, in initio, do Código Tributário Nacional) e não tiver destinação ou finalidade de imóvel rural (art. 4º da Lei nº 4.504/1964).

Parágrafo único. As desapropriações de imóveis para fins de implantação de ferrovias e rodovias se enquadram no inciso II deste artigo.

SEÇÃO IV – DOS ÔNUS REAIS E PESSOAIS

Art. 2252. Se o imóvel expropriando contiver ônus ou gravames reais ou pessoais (hipoteca, anticrese, alienação fiduciária, caução, servidão, usufruto, arrendamento etc.), deve-se exigir a notificação dos respectivos credores.

Parágrafo único. Alternativamente, a critério da Entidade Expropriante, poderá ser apresentada declaração do requerente de que tem ciência da existência de credores sobre o imóvel e de que se responsabiliza pela eventual necessidade de realizar uma futura indenização a estes, firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida.

Art. 2253. Ressalvada previsão expressa em lei, não há necessidade de notificação dos órgãos ambientais da União, Estado ou Município para a realização dos atos registrais inerentes à desapropriação, mesmo que a área expropriada possua em seu polígono reserva legal, área de preservação permanente ou outros gravames ambientais.

Parágrafo único. No caso descrito no caput, havendo gravame ambiental na matrícula primitiva que remanescerá sobre a área desapropriada, promover-se-á a averbação de transporte na nova matrícula, objeto do imóvel expropriado.

SEÇÃO V – DAS DESAPROPRIAÇÕES FERROVIÁRIAS

Art. 2254. Os atos relativos a vias férreas serão registrados na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel, de modo que eventuais registros que foram realizados na estação inicial da linha férrea, anteriormente ao advento da Lei nº 13.465/2017, deverão ser transportados de ofício para a circunscrição imobiliária competente.

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

CAPÍTULO XXIV – DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2255. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da circunscrição em que estiver situado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

§ 1º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I - a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

II - a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III - o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo (**accessio** ou **successio possessionis**);

IV - o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V - o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

§ 2º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I - ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

f) o valor do imóvel;

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

II - Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título, com

reconhecimento das firmas dos titulares de direitos ou ocupantes e indicação dos seus respectivos números de CPF ou CNPJ.

III - Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV - Certidões negativas cíveis e criminais dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo, expedidas nos últimos 30 (trinta) dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapição;

V - descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267/2001, e nos decretos regulamentadores;

VI - instrumento de procuração, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII - declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapição;

VIII - certidão dos órgãos municipais e federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra nº 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC nº 2/2016, expedida até trinta dias úteis antes do requerimento.

§ 3º Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

§ 4º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

§ 5º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

§ 6º Consideram-se titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel, dentre outras pessoas, as partes beneficiárias de gravames e de outras restrições determinadas por órgão judicial ou autoridade administrativa.

§ 7º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação total convencional de bens.

§ 8º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do caput deste artigo.

§ 9º O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

§ 10º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

§ 11º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

§ 12º Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente à parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

§ 13º Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e de ata notarial, se contíguas as áreas, sob um único número de protocolo.

Art. 2256. Somente serão exigidas as anuências dos titulares de direitos dos imóveis confrontantes quando:

I - o imóvel usucapiendo não possuir matrícula ou possuir matrícula com descrição precária, que não permita sua adequada localização; ou

II - ainda que o imóvel usucapiendo possua matrícula com descrição regular, a posse do requerente for exercida sobre área não coincidente com a aquela.

§ 1º Não sendo possível a identificação do registro do imóvel confrontante, assinará como confinante o ocupante a qualquer título, que será identificado pelo profissional sob sua responsabilidade técnica, disso fazendo-se menção específica no memorial descritivo.

§ 2º Se o imóvel confrontante for objeto de matrícula de condomínio “pro diviso”, assinará como confinante o condômino que exerça posse lindeira efetiva.

§ 3º Considera-se confinante o órgão responsável pelas vias públicas e pelas rodovias e ferrovias confrontantes.

§ 4º No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e

outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confrontantes, sendo bastante a anuência do respectivo síndico.

§ 5º Se o proprietário do imóvel confrontante já houver falecido, assinará como confinante o inventariante, o administrador provisório ou o ocupante a qualquer título, sendo este último identificado pelo profissional sob sua responsabilidade técnica, disso fazendo-se menção específica no memorial descritivo.

Art. 2257. A ata notarial de que trata esta Seção será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

§ 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

Art. 2258. O procedimento de usucapião extrajudicial poderá abranger a propriedade e os demais direitos reais passíveis da usucapião.

Art. 2259. Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial, podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial, previstos expressamente lei.

Parágrafo único. Homologada a desistência ou deferida a suspensão poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

Art. 2260. Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

Art. 2261. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício regularmente instituído, ficam dispensados:

- I** - a apresentação de planta e memorial descritivo, bastando que o requerimento faça menção à descrição da respectiva matrícula;
- II** - o consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes, bastando a notificação do síndico para se manifestar.

Art. 2262. O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

Art. 2263. O requerimento, com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

§ 1º Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por e-mail.

§ 2º O prazo eventualmente concedido para a apresentação de documentação complementar ou providências é contado a partir do primeiro dia útil após o envio do e-mail.

§ 3º A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da Lei nº 6.015/1973, bem como o cancelamento da prenotação.

Art. 2264. Se a planta não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para que manifestem consentimento no prazo de 15 (quinze) dias, considerando-se sua inércia como concordância.

§ 1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.

§ 2º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

§ 3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

§ 4º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

§ 5º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no caput sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

§ 6º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de 15 dias úteis, aplicando-se ao

que couber o disposto no § 2.º e nos seguintes do art. 213 e dos seguintes da LEI Nº 6.015/1973.

§ 7º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

§ 8º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§ 9º Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

§ 10º Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

Art. 2265. Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

Art. 2266. Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

Art. 2267. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do §2º do art. 216-A da Lei 6.015/1973, dispensada a notificação de todos os condôminos.

Art. 2268. Na hipótese de tratar-se de usucapião em parcelamento irregular do solo cuja área da matrícula tenha sido alienada sob a forma de partes ideais, serão notificados todos os coproprietários, ou os coproprietários ocupantes dos lotes confrontantes quando identificados na ata notarial.

Art. 2269. Infrutíferas as notificações mencionadas nesta Seção, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por 02 (duas) vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo Tribunal.

Art. 2270. O edital deverá conter, além do nome do notificado, os seguintes requisitos:

- I - o nome e a qualificação completa do requerente;

II - a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III - os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV - a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;

V - a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias contados da publicação implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 1º O edital será publicado por duas vezes, pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, em jornal local de grande circulação, ou por meio eletrônico, a critério do interessado, com adiantamento das despesas necessárias para a realização do ato.

§ 2º Se o interessado optar pela publicação do edital por meio eletrônico, estará dispensada a publicação em jornal de grande circulação, considerando-se a data da publicação o primeiro dia útil seguinte à disponibilização do edital no ambiente eletrônico, salvo disposição em contrário.

Art. 2271. As publicações do edital eletrônico se comprovam mediante certidão, independentemente da juntada de exemplar impresso

Art. 2272. As publicações de edital em jornal de grande circulação local serão providenciadas pela parte ou por agência de sua escolha, e se comprovam mediante juntada do exemplar original.

Art. 2273. Qualquer plataforma de veículo de comunicação eletrônica, juridicamente organizada, em conformidade com a legislação pátria, atendendo aos requisitos de tecnologia e com data center localizado em território nacional, devidamente registrada como ente de publicação periódica junto ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas, poderá oferecer o serviço de editais eletrônicos, dentro das regras da livre concorrência.

Art. 2274. A publicação deverá ser assinada com Certificado Digital ICP-Brasil, receber carimbo do tempo emitido por uma Autoridade de Carimbo do Tempo (ACT), credenciada pelo Instituto de Tecnologia da Informação-ITI, e poderá ser consultada por qualquer pessoa, sem custo e independentemente de requisição de qualquer tipo, ou de cadastramento prévio.

Art. 2275. Será considerada como data da publicação o primeiro dia útil subsequente ao da disponibilização da informação no meio eletrônico, e os prazos passarão a contar a partir do primeiro dia útil seguinte ao considerado como data da publicação.

Art. 2276. Aplicam-se as disposições acima mencionadas, no que couber, às publicações de editais previstas nesta Seção, incluídas as notificações por

edital em execução de contratos de alienação fiduciária, retificação do registro de imóveis, registro de loteamentos, desmembramentos e bem de família.

Art. 2277. A notificação poderá ser realizada de forma simplificada, bastando um resumo do pedido e a indicação do imóvel, desde que a serventia possua solução que proporcione ao notificado a visualização de todo o processo de usucapião por meio do site do próprio cartório, do site da Central Eletrônica do Registro de Imóveis ou outra ferramenta disponível. Havendo solicitação do notificado, deverão ser fornecidas cópias do requerimento inicial, da planta e do memorial, às custas do requerente.

Art. 2278. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.

Art. 2279. Considera-se outorgado o consentimento exigido nesta Seção, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até 30 (trinta) dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seuscessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

- I** - compromisso ou recibo de compra e venda;
- II** - cessão de direitos e promessa de cessão;
- III** - pré-contrato;
- IV** - proposta de compra;
- V** - reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
- VI** - procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- VII** - escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; e
- VIII** - documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo o registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 3º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

§ 4º A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

Art. 2280. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no caput poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Art. 2281. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

§ 3º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

Art. 2282. Após a notificação prevista no caput do artigo anterior, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias úteis subsequentes ao da publicação.

§ 1º O edital de que trata o caput conterà:

I - o nome e a qualificação completa do requerente;

II - a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III - os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV - a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente; e

V - a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de 15 (quinze) dias úteis após o decurso do prazo do edital publicado.

§ 3º Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o caput deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

§ 4º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

Art. 2283. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

§ 1º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput do art. 216-A da Lei nº 6.015/1973, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5.º do art. 381 e ao rito previsto no art. 382 e art. 383, todos do CPC.

§ 2º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

§ 3º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

§ 4º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

§ 5º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes do art. 198 e dos seguintes da Lei nº 6.015/1973.

Art. 2284. Havendo impugnação ao pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião apresentada por qualquer interessado, inclusive por ente público, deverá o oficial de registro realizar juízo de admissibilidade e:

I - em caso de impugnação justificada, remeter os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel;

II - em caso de impugnação injustificada, não admiti-la e dar continuidade ao procedimento,

Parágrafo único. Em qualquer das hipóteses do caput, devem ser notificados o requerente e o impugnante, bem como assegurado o prazo de 10 (dez) dias úteis para o eventual manejo de suscitação de dúvida pelo interessado, na forma do art. 198 da Lei nº 6.015/73.

Art. 2285. Considera-se injustificada a impugnação:

I - que tão somente manifestar contrariedade ao pedido de reconhecimento de usucapião, sem apresentar qualquer exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada;

II - que não questione especificamente o preenchimento, no caso concreto, dos requisitos legais da usucapião;

III - que ventila matéria absolutamente estranha à usucapião;

IV - que alegue a natureza pública do imóvel, se não for apresentada, na mesma oportunidade, a respectiva certidão de registro de propriedade em nome do ente público; ou

V - que questione a validade da matrícula do imóvel, se não for apresentada, na mesma oportunidade, decisão declaratória de nulidade proferida pelo órgão correicional competente ou na por órgão jurisdicional;

VI - que se limita a dizer que a usucapião causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; e

VII - com argumentação já examinada e refutada em casos iguais pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria do Foro Extrajudicial.

Art. 2286. Havendo remessa ao Juízo Corregedor Permanente, competirá a ele, de plano ou após instrução sumária, examinar apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinar o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá no procedimento extrajudicial se a impugnação for rejeitada, ou o extinguirá em cumprimento da decisão do juízo que acolheu a impugnação, cancelando-se a prenotação.

Parágrafo único. Após a remessa ao juízo competente, o Oficial de Registro de Imóveis lançará a respectiva anotação na coluna de atos formalizados contida no Livro nº 1 – Protocolo.

Art. 2287. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I - do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural (CAR), de que trata o art. 29 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

II - do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), devidamente quitado; e

III - de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei nº 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

Art. 2288. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§ 1º Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião ocorrerá na própria matrícula existente.

§ 2º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independe da apresentação de habite-se.

§ 4º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere, na forma disciplinada na Seção II deste Capítulo.

§ 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterá, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

Art. 2289. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos, restando estes ineficazes em relação ao novo titular.

§ 1º Na hipótese de haver gravames ou restrições na matrícula do imóvel, o oficial de registro, após praticar o ato de registro da usucapião, deverá expedir ofício ao órgão judicial ou autoridade administrativa prolator da determinação, comunicando a ocorrência da usucapião em favor do requerente, a data em que se consumaram seus requisitos legais e data em que se operou o respectivo registro com efeitos declaratórios.

§ 2º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 3º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

Art. 2290. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel registrado não extinguirá as restrições administrativas de uso, averbadas na matrícula ou na transcrição, impostas pelo Poder Público, ou as restrições convencionais impostas pelo loteador com o registro de loteamento.

Art. 2291. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

Art. 2292. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto no art. 198 e nos seguintes da Lei nº 6.015/1973.

Art. 2293. O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), pois trata-se de aquisição originária de domínio.

Art. 2294. Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei nº 6.766/1979, nem delas deriva.

Art. 2295. Enquanto não for editada, no âmbito do Estado do Piauí, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial no registro de imóveis, serão devidos, juntamente com a prenotação, emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro; e, após qualificação e processamento, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

SEÇÃO II – DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO DE FATO

Art. 2296. O processamento do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião com relação a unidade autônoma de condomínio edilício constituído de fato observará o disposto nesta Seção, bem como, no que não for com

ela conflitante, as normas gerais constantes da Seção I, que dispõe sobre Usucapião Extrajudicial.

§ 1º Considera-se condomínio edilício constituído de fato aquele para o qual inexistente, na matrícula do imóvel, registro da instituição de condomínio e/ou averbação da edificação, sendo, contudo, possível constatar no imóvel a existência de áreas destinadas ao uso comum de todos os ocupantes, bem como de áreas de uso exclusivo (unidades autônomas).

§ 2º Caso imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato também não possua matrícula, caberá ao(s) interessado(s) providenciar a sua abertura por qualquer das formas admitidas em direito, prévia ou concomitantemente ao procedimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião da unidade autônoma.

Art. 2297. Para os fins desta Seção, a ata notarial de que trata o Art. 216-A, I, da Lei nº 6.015/1973, deverá:

I - atestar a existência de um condomínio edilício constituído de fato, sendo suficiente, para tanto, que:

a) constate a ocorrência de edificação ou conjunto de edificações no imóvel e informe as respectivas quantidades de pavimentos, ficando dispensada tal requisito na hipótese de condomínio de lotes;

b) mencione, de forma simplificada, as áreas destinadas ao uso comum;

c) informe a quantidade de unidades autônomas existentes, identificando cada uma delas por sua designação numérica ou alfabética verificada no local;

d) aponte elementos que indiquem o exercício de posse coletiva sobre imóvel em regime de condomínio edilício constituído de fato, tais como a existência de outros condôminos, de síndico, de empregados do condomínio, de convenção de condomínio e/ou de regimento interno, de atas de assembleias de condôminos e de boletos de cobrança de taxas condominiais, sem prejuízo de outros dados e informações que julgar pertinentes.

II - atestar o tempo de posse do requerente com relação à unidade autônoma usucapienda;

§ 1º Para a adequada demonstração dos requisitos das alíneas “a” e “b” do inciso I, deve o tabelião constar ou anexar na ata notarial pelo menos uma imagem ou um vídeo de cada edificação existente no imóvel e de cada área destinada ao uso comum.

§ 2º Para a demonstração dos requisitos da alínea “d” do inciso I, pode o tabelião, além de descrever os fatos conforme sua própria percepção, constar ou anexar na ata notarial imagens, vídeos, documentos, declarações, depoimentos de testemunhas ou outros elementos que reputar adequados.

§ 3º A ata notarial que ateste a existência de um condomínio edilício constituído de fato e a posse com relação a apenas uma ou algumas unidades autônomas é apta a instruir o pedido extrajudicial de reconhecimento de

usucapião referente a outra unidade autônoma do mesmo condomínio, desde que apresentada em conjunto com a ata notarial que ateste a posse desta última.

Art. 2298. Para os fins desta Seção, o requerimento de que trata o Art. 216-A, *caput*, da Lei nº 6.015/1973 deverá conter os seguintes pedidos:

- I** - o reconhecimento extrajudicial de usucapião referente à unidade autônoma possuída pelo requerente e à corresponde fração ideal do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato;
- II** - a prática dos atos registrais necessários ao registro da usucapião.

Art. 2299. O requerimento de que trata o antigo anterior deverá ser instruído com:

- I** - ata notarial lavrada na forma prevista nesta Seção, que ateste a existência de um condomínio edilício constituído de fato e o tempo de posse do requerente com relação à unidade autônoma usucapienda;
- II** - planta e memorial descritivo da unidade autônoma usucapienda, assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato, sendo dispensadas as anuências dos titulares de direitos ou ocupantes referentes a imóveis confinantes.
- III** - demais documentos exigidos pelas normas gerais constantes da Seção I deste Capítulo, que dispõe sobre Usucapião Extrajudicial.

Art. 2300. Uma vez deferido o pedido extrajudicial de reconhecimento de usucapião com relação a unidade autônoma de condomínio edilício constituído de fato, deverá o oficial de registro praticar os seguintes atos registrais:

- I** - a averbação da edificação ou do conjunto de edificações na matrícula do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato, na forma constatada na ata notarial, ficando dispensada tal ato na hipótese de condomínio de lotes;
- II** - averbação, na mesma matrícula, da existência condomínio edilício constituído de fato, na forma atestada na ata notarial;
- III** - o registro, na mesma matrícula, em favor do requerente, da aquisição por usucapião de fração ideal da propriedade do imóvel, cujo valor corresponderá à divisão de 1 pela quantidade de unidades autônomas informadas na ata notarial, com a informação de que “corresponde à unidade autônoma ‘___’ [designação] de matrícula nº ‘_____’ [número], aberta simultaneamente ao presente registro”; e
- IV** - a abertura de matrícula para unidade autônoma usucapienda, já em nome do requerente, com a identificação constante da planta e do memorial descritivo, tendo por registro anterior a matrícula do imóvel em que o

condomínio edilício se encontra constituído de fato, bem como a informação de que a aquisição se deu por usucapião.

§ 1º Nos atos III e V, deverá ser informado o número do processo no qual foi reconhecida a usucapião, bem como que “a aquisição surte efeitos desde o dia “__/__/____ [data em que se consumaram os requisitos legais da usucapião], tendo o presente ato registral efeitos declaratórios e sendo ineficazes em relação ao adquirente eventuais gravames e restrições relacionados ao(s) proprietário(s) anterior(es)”.

§ 2º A averbação da existência condomínio edilício constituído de fato, prevista no inciso II do caput, não impede o futuro registro de instituição de condomínio edilício por qualquer das formas prevista em lei, respeitados os direitos do proprietário da fração ideal e correspondente unidade autônoma adquirida por usucapião.

§ 3º Por ocasião de futura instituição de condomínio edilício por qualquer das formas prevista em lei, a fração ideal calculada na forma do inciso III do caput poderá ser objeto de retificação.

CAPÍTULO XXV – DO REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS (SREI)

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2301. Os Oficiais de Registro de Imóveis disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões, em meio eletrônico, na forma prevista nestas normas.

Art. 2302. O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI, regulamentado pelo Provimento nº 89 de 18 de dezembro de 2019 da Corregedoria Nacional de Justiça – mantido pelo art. 321 do Código de Normas do CNJ – , será implementado e operado pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR.

Parágrafo único. São integrantes do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI no âmbito do Piauí, sob coordenação do ONR:

- I** - os oficiais de registro de imóveis do Estado do Piauí;
- II** - a central de serviços eletrônicos compartilhados que eventualmente vier a ser criada pelos delegatários do Estado do Piauí, mediante ato normativo da Corregedoria do Foro Extrajudicial;
- III** - o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC, de âmbito nacional.

Art. 2303. Para viabilizar a implantação do registro imobiliário eletrônico, os órgãos de registro de imóveis deverão adotar os seguintes parâmetros e rotinas operacionais:

I - numeração única de identificação do pedido para o atendimento presencial e remoto, que identifica a serventia, o tipo de pedido e o número do pedido na própria serventia, sem prejuízo às regras de prioridade e precedência existentes na legislação;

II - o processamento do pedido apresentado presencialmente também deve ser realizado em meio eletrônico, devendo os documentos apresentados serem digitalizados e assinados no início do processo;

III - estabelecimento da “primeira qualificação eletrônica” com o objetivo de permitir a migração de um registro de imóvel existente efetuado no livro em papel, seja transcrição ou matrícula, para o formato de registro eletrônico denominado matrícula eletrônica;

IV - anotação, na matrícula eletrônica, da situação jurídica atualizada do imóvel (descrição do imóvel, direitos reais sobre o imóvel e restrições existentes) após cada registro e averbação;

V - utilização de objetos que representam a pessoa física ou jurídica e o imóvel envolvido na transação imobiliária como alternativa aos indicadores pessoal e real;

VI - registrar os eventos relevantes da operação interna do cartório, considerando como evento cada interação realizada em decorrência de um pedido, tais como, a entrada do pedido, entrada do título de suporte, recebimento e devolução de valores, comunicação de exigências, entrega da certidão, dentre outros;

VII - a matrícula eletrônica deve conter dados estruturados que podem ser extraídos de forma automatizada, contendo seções relativas aos controles, atos e situação jurídica do imóvel, constituindo-se em um documento nato digital de conteúdo estruturado.

Parágrafo único. O Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR disponibilizará aos oficiais de registro de imóveis mecanismos de geração da numeração única de identificação do pedido.

Art. 2304. Os documentos eletrônicos apresentados aos órgãos de registro de imóveis, ou por eles expedidos, serão assinados com uso de certificado digital, segundo a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP, e observarão a arquitetura dos Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (e-Ping).

Art. 2305. O Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, cuja observância é obrigatória para todos os registradores de imóveis, destinar-se-á ao atendimento remoto dos usuários de todas as serventias de registro de imóveis por meio da internet, à consolidação de dados estatísticos sobre dados e operação das serventias de registro de imóveis, bem como ao desenvolvimento de sistemas de apoio e interoperabilidade com outros sistemas e é regulamentado pelo Provimento nº 89 de 18 de dezembro de 2019 da Corregedoria Nacional de Justiça.

Parágrafo único. O SAEC constitui-se em uma plataforma eletrônica centralizada que recebe as solicitações de serviços apresentadas pelos usuários remotos e as distribui às serventias competentes.

Art. 2306. O SAEC oferecerá ao usuário remoto os seguintes serviços eletrônicos imobiliários a partir de um ponto único de contato na internet:

I - consulta de Informações Públicas como a relação de cartórios, circunscrição, tabela de custas e outras informações que podem ser disponibilizadas com acesso público e irrestrito;

II - solicitação de pedido que será protocolado e processado pela serventia competente, que compreende:

- a)** Informação de Registro.
- b)** Emissão de Certidão.
- c)** Exame e Cálculo.
- d)** Registro.

III - acompanhamento do estado do pedido já solicitado;

IV - cancelamento do pedido já solicitado, desde que não tenha sido efetivado;

V - regularização do pedido, quando há necessidade de alteração ou complementação de títulos ou pagamentos referentes a pedido solicitado quando permitido pela legislação;

VI - obtenção dos resultados do pedido, que compreende dentre outros:

- a)** Certidão.
- b)** Nota de Exigência.
- c)** Nota de Exame e Cálculo.

Parágrafo único. Todas as solicitações feitas pelos usuários remotos por meio do SAEC serão enviadas ao Oficial de Registro de Imóveis competente, que será o único responsável pelo processamento e atendimento.

Art. 2307. É vedado aos escritórios de registro de imóveis:

I - receber ou expedir documentos eletrônicos por e-mail ou serviços postais ou de entrega;

II - postar (upload) ou baixar (download) documentos eletrônicos e informações em sites que não sejam os do SAEC ou da central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí;

III - prestar os serviços eletrônicos referidos neste provimento, diretamente ou por terceiros, fora do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI.

Art. 2308. Os atos de registro decorrentes de procedimentos de regularização fundiária serão feitos pelos oficiais de registro de imóveis por meio eletrônico.

Parágrafo único. A recepção de títulos de regularização fundiária expedidos pelo INTERPI deve ser feita obrigatoriamente a partir do sistema REGINA, de forma integrada ao sistema de automação das serventias de registro de imóveis.

Art. 2309. O Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será prestado aos usuários externos por meio de plataforma única na internet, devendo todas as ferramentas convergirem para a referida plataforma, composto dos seguintes módulos e submódulos:

- I** - Ofício Eletrônico;
- II** - Penhora Eletrônica de Imóveis (Penhora Online);
- III** - Certidão Digital;
- IV** - Matrícula Online;
- V** - Pesquisa Eletrônica;
- VI** - Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo);
- VII** - Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE);
- VIII** - Acompanhamento Registral Online;
- IX** - Monitor Registral;
- X** - Correição Online (Acompanhamento, controle e fiscalização);
- XI** - Cadastro de Regularização Fundiária Urbana; e
- XII** - Cadastro de Regularização Fundiária Rural;
- XIII** - Central de Indisponibilidade de Bens;
- XIV** - Averbação de cancelamento online.

SEÇÃO II – DO OFÍCIO ELETRÔNICO

SUBSEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2310. O Sistema de Ofício Eletrônico consiste em aplicativo de internet destinado à requisição eletrônica, por órgãos da Administração Pública, de informações e de certidões registrais, às unidades de Registro de Imóveis do Estado, em substituição aos ofícios em papel.

Art. 2311. Integra o sistema base de dados (Banco de Dados Light) operada por Sistema de Gerenciamento de Banco de Dados (SGBD) e interface de softwares, com o fim de proporcionar ao usuário, em “tempo real”, informações sobre a titularidade de bens e direitos registrados em nome da pessoa física ou jurídica.

§ 1º O Banco de Dados Light (BDL) compõe-se de quatro campos: 1) código da serventia (CNS), 2) CPF ou CNPJ, 3) nome e 4) número da matrícula. Esses campos devem permitir identificar a ocorrência positiva ou negativa de registros de bens e direitos e, quando positiva, a respectiva unidade de registro de imóveis.

§ 2º Ao fazer a pesquisa no Sistema de Ofício Eletrônico, o requisitante deverá receber instantaneamente («tempo real») a informação da ocorrência positiva ou negativa.

§ 3º Revelando-se positiva a ocorrência de bens ou direitos registrados em nome do pesquisado, em qualquer unidade de registro de imóveis, poderá o solicitante, no mesmo ato, solicitar a expedição da respectiva certidão, que lhe será enviada no formato eletrônico, em não mais do que 5 (cinco) dias.

Art. 2312. As operações de consulta e resposta serão realizadas, exclusivamente, por meio de aplicativo de internet, hospedado na central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, vedado o trânsito e disponibilização de informações registrais por correio eletrônico ou similar.

Parágrafo único. Fica ressalvada a hipótese de a serventia disponibilizar as informações diretamente ao interessado em terminal de autoatendimento (quiosque multimídia ou quaisquer outros dispositivos eletrônicos), desde que operados e mantidos, exclusivamente, nas dependências físicas da própria serventia.

Art. 2313. Poderão aderir à utilização do Ofício Eletrônico todos os entes e órgãos públicos que manifestem interesse nas informações registrais, mediante celebração de convênio padrão com a central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, pelo qual se ajustem as condições, os limites temporais da informação, o escopo da pesquisa, a identificação do requisitante e a extensão da responsabilidade dos convenientes.

Art. 2314. A requisição e prestação de informações no formato eletrônico, bem como a expedição de certidões, quando rogados por entes ou órgãos públicos, estarão isentas do pagamento de emolumentos, conforme as hipóteses legais.

Art. 2315. A prestação de informações no formato eletrônico (pesquisa eletrônica), bem como a remessa de certidões digitais, quando requeridas por pessoas ou entidades privadas, dar-se-á por meio da central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, em seu endereço aberto ao público, e estarão sujeitas ao pagamento das respectivas despesas.

Art. 2316. O convênio padrão do Ofício Eletrônico deverá ser disponibilizado no sítio da central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, com livre acesso para amplo conhecimento de seus termos e condições, assim como para informações dos possíveis interessados.

Art. 2317. Para identificação inequívoca do usuário, e eventual apuração de responsabilidade por uso indevido das informações registrais, o módulo Ofício Eletrônico somente poderá ser acessado com a utilização de Certificado Digital no padrão ICP-Brasil A-3 ou superior.

Art. 2318. Poderá o conveniente ajustar com a central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí comunicação entre servidores (WebService),

autenticados com certificados digitais ICP- Brasil, que além de garantir a autenticidade, preservem a segurança e o sigilo dos dados transmitidos por meio eletrônico.

Art. 2319. Para afastamento de homonímia e proteção de privacidade, as pesquisas para localização de bens e direitos serão feitas, exclusivamente, a partir do número de contribuinte da pessoa física (CPF) ou jurídica (CNPJ).

Parágrafo único. Não dispondo o requisitante desses elementos identificadores, poderá dirigir o pedido de pesquisa diretamente às serventias, que estarão obrigadas a responder à demanda, nos termos da legislação vigente.

Art. 2320. O período abrangido pela pesquisa, na base de dados do Ofício Eletrônico, compreenderá, obrigatoriamente, o interregno que se inaugura, pelo menos, com o advento do sistema de matrícula (1º de janeiro de 1976) até o dia útil imediatamente anterior à data da pesquisa.

Art. 2321. Os oficiais de registro de imóveis que não dispuserem de solução de comunicação sincronizada (WebService) deverão, diariamente, atualizar o Banco de Dados Light (BDL) e o banco de imagens do ambiente compartilhado da central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, atualização que deverá ocorrer até as 24 horas de cada dia útil.

Art. 2322. Não havendo comunicação sincronizada (WebService), e não estando atualizada a base de dados da Serventia de Imóveis no BDL:

- a)** a pesquisa será realizada com as informações constantes do sistema, que indicará ao consulente a Serventia que estiver desatualizada;
- b)** as requisições serão repassadas diretamente à serventia desatualizada, que as responderá no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias quando positivas; e
- c)** o sistema informará, automaticamente, o fato à Corregedoria do Foro Extrajudicial para fins de abertura de procedimento administrativo de verificação.

Parágrafo único. O controle da atualização diária será feito automaticamente pelo Sistema de Ofício Eletrônico, com emissão de relatório de pendências, a ser encaminhado ao Oficial de Registro de Imóveis responsável pelos serviços da unidade em atraso.

Art. 2323. Todas as requisições, transações, envio de informações e certidões, bem como o acesso a relatórios gerenciais que indiquem o regular funcionamento do sistema serão disponibilizados no link “serviços”, do site da central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, para acompanhamento contínuo, controle e fiscalização pela Corregedoria do Foro Extrajudicial e pelo Juiz Corregedor Permanente (Correição Online).

SEÇÃO III – DA PENHORA ONLINE

SUBSEÇÃO I – DAS COMUNICAÇÕES ELETRÔNICAS

Art. 2324. O sistema eletrônico denominado penhora online destina-se à formalização e ao tráfego de mandados e certidões, para fins de averbação, no registro de imóveis, de penhoras, arrestos, conversão de arrestos em penhoras e de sequestros de imóveis, bem como à remessa e recebimento das certidões registrais da prática desses atos ou da pendência de exigências a serem cumpridas para acolhimento desses títulos.

Parágrafo único. O sistema contará, ainda, com formulários próprios para instrumentalização digital e envio ao registro de imóveis de:

- a) certidões judiciais expedidas para fins do art. 828 do Código de Processo Civil;
- b) hipoteca judiciária prevista no art. 495, parágrafo 2º do Código de Processo Civil;
- c) citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
- d) mandados, ofícios ou certidões judiciais expedidos para fins da averbação prevista nos arts. 54, IV e 56 da Lei 13.097/2015;
- e) a Lei do arrolamento fiscal (Lei nº 9.532/1997);
- f) ordens judiciais de averbação de cancelamento de penhoras, arrestos, sequestros, bem como dos atos registrais praticados com base nos itens “a” a “d” supra.

Art. 2325. Idêntico procedimento será observado quando se tratar de arresto, de sua conversão em penhora e de sequestro.

Art. 2326. Os oficiais de registro de imóveis devem manter cadastro também no PJE - Processo Judicial Eletrônico (PJE de 1º Grau, PJE de 2º Grau ou PJE COR) para recepcionar as comunicações dos juízes do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí que incidirem sobre imóveis situados no Estado do Piauí.

Art. 2327. Os oficiais de registro de imóveis que não dispuserem de comunicação via Webservice deverão verificar, na abertura e no encerramento do expediente, bem como a cada intervalo máximo de 2 (duas) horas, se existe alguma comunicação e adotar, prontamente, as providências necessárias.

Art. 2328. O protocolo será realizado rigorosamente de acordo com a ordem de apresentação dos títulos e o oficial de registro de imóveis lançará de imediato no sistema o prazo de vigência da prenotação.

Art. 2329. O oficial de registro de imóveis qualificará os títulos indicados nesta subseção e informará o resultado no sistema dentro do prazo de 5 (cinco) dias, contados da data do ingresso do título na serventia e da prenotação no Livro Protocolo. Caso a qualificação seja positiva e não haja

incidência de emolumentos, deverá anexar a certidão da matrícula onde conste a averbação, dentro do mesmo prazo.

Art. 2330. As averbações dos institutos previstos nesta seção somente se realizarão após a qualificação registrária e dependerão de depósito prévio, ressalvadas as hipóteses de determinação judicial de dispensa do depósito e de beneficiário de assistência judiciária gratuita, as quais deverão ser indicadas, em espaços próprios, no formulário eletrônico de solicitação.

Art. 2331. Estando o título apto para averbação, o oficial informará, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis, o valor dos emolumentos no campo próprio do sistema e aguardará o depósito prévio para a prática do ato registral. Caso existam exigências a serem satisfeitas, lançará no sistema, dentro do mesmo prazo, a respectiva nota de devolução, onde deverá ficar disponível para consulta e download.

Parágrafo único. As informações constantes deste artigo também deverão ficar disponíveis para consulta presencial na unidade de registro de imóveis.

Art. 2332. O depósito prévio far-se-á mediante pagamento de boleto bancário, a ser impresso na unidade judicial pelo próprio sistema, ou mediante pagamento direto ao respectivo registro de imóveis, devendo o oficial, neste último caso, informar desde logo essa circunstância no sistema.

Art. 2333. O boleto será impresso pela unidade judicial e entregue à parte responsável pelo pagamento com, pelo menos, 3 (três) dias úteis de antecedência ao vencimento da prenotação.

Art. 2334. Fica autorizado o cancelamento da prenotação, caso não realizado o depósito prévio até o seu vencimento.

Art. 2335. Consumada a averbação, o registrador fará imediato lançamento da informação no sistema.

SUBSEÇÃO II – DA PESQUISA E DA CERTIDÃO ELETRÔNICA

Art. 2336. A pesquisa de titularidade de imóvel e a requisição de certidões imobiliárias que provenham de órgãos do Poder Judiciário serão feitas por meio do sistema eletrônico da penhora online.

Parágrafo único. A pesquisa ou requisição que provenham de juízos do Tribunal de Justiça do Piauí, relativas a imóveis situados no Estado do Piauí poderão ser feitas por também pelo PJE - Processo Judicial Eletrônico (PJE de 1º Grau, PJE de 2º Grau ou PJE COR).

Art. 2337. Pedidos de pesquisa e de certidões encaminhados à Corregedoria do Foro Extrajudicial por órgãos jurisdicionais de outras unidades da federação serão devolvidos ao juízo de origem com a informação de que a pesquisa ou a solicitação de certidão deverá ser feita diretamente através de tal sistemática.

SEÇÃO IV – DA CERTIDÃO DIGITAL

Art. 2338. A certidão digital passada por Oficial de Registro de Imóveis será expedida:

- I** - sob a forma de documento eletrônico de longa duração;
- II** - com assinatura mediante Certificado Digital ICP-Brasil do titular da delegação ou preposto, e que contenha funcionalidades que permitam a validação da sua autoria, autenticidade e acesso ao seu original digital;
- III** - respeitando os demais requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e a arquitetura e- Ping (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), em especial o conjunto normativo relativo aos Padrões Brasileiros de Assinatura Digital; e
- IV** - com base em estruturas terminológicas (taxonomias) que organizem e classifiquem as informações do arquivo digital no padrão Dublin Core (DC).

Parágrafo único. A certidão digital será emitida com padrões e funcionalidades que permitam a validação da sua autoria, autenticidade e acesso ao seu original digital, por meio da central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, em endereço aberto ao público.

Art. 2339. A certidão digital solicitada durante o horário de expediente, com indicação do número da matrícula ou do registro no Livro 3, será emitida e disponibilizada dentro de, no máximo, duas horas, e ficará disponível para download pelo requerente pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

§ 1º O interessado poderá solicitar a qualquer Oficial de Registro de Imóveis, integrante da central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, que a certidão disponível em formato eletrônico, mesmo que não tenha sido expedida por sua serventia, seja materializada em papel de segurança, observados os emolumentos correspondentes a uma certidão.

§ 2º A certidão lavrada nos termos do subitem anterior terá a mesma validade e será revestida da mesma fé pública que a certidão eletrônica que lhe deu origem.

Art. 2340. As certidões expedidas em formato eletrônico deverão ser arquivadas nas unidades de serviço, em meio digital seguro e eficiente, com sistema de fácil busca, recuperação de dados e leitura, que preserve as informações e seja suscetível de atualização, substituição de mídia e entrega, em condições de uso imediato, em caso de transferência do acervo da serventia.

Art. 2341. A postagem, o download e a conferência das mencionadas certidões em documentos eletrônicos far-se-ão apenas por meio da central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, cujos sistemas computacionais e fluxo eletrônico de informações deverão atender aos padrões de autenticidade, integridade, validade e interoperabilidade da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, bem como às determinações e normas técnicas e de segurança que forem instituídas para implantação e operação do

sistema, e, ainda, contar com módulo de geração de relatórios, para efeito de contínuo acompanhamento, controle e fiscalização pela Corregedoria do Foro Extrajudicial e pelos Juízes Corregedores Permanentes.

§ 1º É vedada à serventia o tráfego da certidão digital por correio eletrônico (e-mail) ou similar, ou sua postagem em outros sites, inclusive o da unidade de serviço.

§ 2º Havendo solicitação do interessado, a certidão eletrônica poderá ser entregue em mídia digital, fornecida pela serventia, acompanhada das instruções para abertura e visualização do arquivo, com custo previamente informado e que poderá ser repassado ao usuário do serviço.

Art. 2342. As certidões em formato eletrônico recebidas deverão ser arquivadas nas unidades de serviço, em meio digital seguro e eficiente, com sistema de fácil busca, recuperação de dados e leitura, que preserve as informações e seja suscetível de atualização, substituição de mídia e entrega, em condições de uso imediato, em caso de transferência do acervo da serventia.

SEÇÃO V – DA MATRÍCULA ONLINE

Art. 2343. As unidades de Registro de Imóveis prestarão, por meio da central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, serviço de visualização eletrônica de matrículas (matrícula online), mediante disponibilização de imagem da matrícula, em “tempo real”, por armazenamento em ambiente compartilhado ou adoção de solução de comunicação sincronizada (WebService).

Art. 2344. A visualização será feita, exclusivamente, na central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, vedado o tráfego e a disponibilização de imagens de matrículas por correio eletrônico (e-mail) ou similar, ou sua postagem em outros sites, inclusive o da unidade de serviço.

Parágrafo único. Fica ressalvada a hipótese de disponibilização das imagens diretamente aos interessados, em terminal de autoatendimento (quiosque multimídia, ou quaisquer outros dispositivos eletrônicos), desde que operados e mantidos exclusivamente, nas dependências físicas da própria serventia.

Art. 2345. Cada uma das imagens das matrículas será apresentada aos usuários com a data e a hora da visualização e com uma tarja com os seguintes dizeres: “Para simples consulta – Não vale como certidão”.

SEÇÃO VI – DA PESQUISA ELETRÔNICA

Art. 2346. As unidades de registro imobiliário do Estado do Piauí prestarão, por meio da central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, serviço de pesquisa eletrônica, a partir do nome da pessoa física ou jurídica, que retorne, “em tempo real”, informações sobre titularidade de bens e direitos.

§ 1º Aplicam-se à pesquisa eletrônica as regras e procedimentos técnicos previstos para a pesquisa efetivada no Ofício Eletrônico, exceto quanto à satisfação das despesas e ao prazo para resposta, que fica estipulado em 3 (três) dias.

§ 2º Cada pesquisa será limitada a uma pessoa física ou jurídica.

§ 3º A central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí manterá sistema de identificação do requerente da pesquisa eletrônica que não será admitida quando for realizada de maneira automatizada, em bloco, por “robô” ou forma similar.

SEÇÃO VII – DO E-PROTOCOLO

Art. 2347. A postagem e o tráfego de títulos, públicos ou particulares, elaborados sob a forma de documento eletrônico, para remessa às serventias registras para prenotação (Livro nº 1 – Protocolo) ou exame e cálculo (Livro de Recepção de Títulos), bem como destas para os usuários, serão efetivados por intermédio da central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí.

Art. 2348. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registro de imóveis deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico) e serão gerados, preferencialmente, no padrão XML (Extensible Markup Language), padrão primário de intercâmbio de dados com usuários públicos ou privados e PDF/A (Portable Document Format/Archive), ou outros padrões atuais compatíveis com a Central de Registro de Imóveis e autorizados pela Corregedoria do Foro Extrajudicial.

§ 1º É permitida a recepção para registro de imagens de documentos, preferencialmente no formato PDF, ou padrão mais atual a ser definido pela central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí e autorizado pela Corregedoria do Foro Extrajudicial, desde que o acesso ao original nato digital possa ser realizado para conferência através de sites confiáveis.

§ 2º O Oficial Registrador deverá verificar se o titular do certificado digital utilizado no traslado ou certidão eletrônicos é tabelião, substituto ou preposto autorizado, ou tinha essa condição à época da assinatura do documento, procedimento denominado verificação de atributo, mediante consulta à base de dados do Colégio Notarial do Brasil.

§ 3º A consulta à base de dados do Colégio Notarial do Brasil para verificação de atributo poderá ser automatizada e realizada pela central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí.

§ 4º A consulta será dispensada caso o documento eletrônico contenha, além do Certificado Digital do tabelião, substituto ou preposto autorizado, Certificado de Atributo, em conformidade com a ICP-Brasil.

§ 5º A recepção de instrumentos públicos ou particulares, em meio eletrônico, quando não enviados sob a forma de documentos estruturados segundo prevista nestas normas, somente será admitida para o documento

digital nativo (não decorrente de digitalização) que contenha a assinatura digital de todos os contratantes.

§ 6º Documentos notarias digitais, decorrentes de digitalização de documentos físicos, somente podem ser recepcionados pela Central Registradores se adotado, preferencialmente, o padrão PDF/A e se a assinatura, via CENAD, e o atributo do subscritor puderem ser verificadas na Central de serviços do Colégio Notarial do Brasil.

Art. 2349. A partir da entrada em funcionamento do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), os Oficiais de Registro de Imóveis verificarão, obrigatoriamente, na abertura e no encerramento do expediente, bem como, pelo menos, a cada intervalo máximo de 2 (duas) horas, se existe comunicação de remessa de título para prenotação ou protocolo para exame e cálculo, mediante importação PDF/A ou do XML.

Art. 2350. Sem implicar em dispensa do acompanhamento periódico obrigatório, o sistema poderá gerar, avisos eletrônicos ao oficial destinatário, a título de cautela, de que existe solicitação pendente.

§ 1º O título apresentado em arquivo eletrônico, disponível ao oficial do registro de imóveis na central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, poderá ser baixado (download) mediante importação para o sistema da serventia, ou materializado, mediante impressão do arquivo PDF/A ou do arquivo decorrente da conversão do arquivo XML para PDF/A, hipótese em que, na impressão constará certidão de que o documento foi obtido diretamente na central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, e que foram verificados sua origem, integridade e elementos de segurança do certificado digital com que foi assinado.

§ 2º O documento digital em PDF/A ou XML, com certificado ICP-Brasil, deverá ser arquivado em sistema de Gerenciamento Eletrônico de Documentos (GED).

§ 3º As serventias que optarem por solução de comunicação via Webservice estão dispensadas da verificação continuada, atendidas as determinações e normas técnicas de segurança utilizadas para integração de sistemas definidas pela Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Piauí – CERUPI.

§ 4º O título eletrônico poderá também ser apresentado direta e pessoalmente na serventia registral em dispositivo de armazenamento portátil (CD, DVD, cartão de memória, pendrive etc.), vedada a recepção por correio eletrônico (e-mail), serviços postais especiais (SEDEX e assemelhados) ou download em qualquer outro site.

Art. 2351. Realizar-se-á protocolo do título eletrônico no Livro nº 1 (prenotação) ou protocolo no Livro de Recepção de Títulos (exame e cálculo), observando-se a ordem de apresentação.

Art. 2352. Os emolumentos devidos pela prenotação ou pelo exame e cálculo serão pagos no ato da remessa. Caso o título prenotado seja devolvido

para o cumprimento de exigências e reapresentado dentro do prazo de validade, o valor da prenotação será descontado do valor cobrado pelo ato registral.

Art. 2353. O Oficial fará jus ao valor da prenotação se o título prenotado for devolvido para cumprimento de exigência, e se a qualificação e emissão da respectiva nota ocorrerem dentro do prazo previsto no item 41.

Art. 2354. A qualificação será levada a efeito pelo Oficial de Registro de Imóveis, no prazo legal. Mostrando-se o título apto para os atos registrais, o Oficial deverá informar o valor dos emolumentos em campo próprio, e aguardar o depósito para a prática do ato. Caso existam exigências a serem satisfeitas, deverá anexar nota de devolução.

Art. 2355. Os atos registrais somente serão lavrados após a qualificação positiva e dependerão de depósito prévio, mediante recolhimento do valor constante de boleto a ser impresso por meio do próprio sistema, ou utilização, pelo interessado, de crédito adquirido na central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí.

Parágrafo único. O depósito prévio poderá também ser efetuado diretamente ao Oficial a quem incumbe a prática do ato registral e o pagamento deverá ser lançado no sistema, na mesma data.

Art. 2356. Fica autorizada a devolução do título sem a prática dos atos requeridos, caso o depósito prévio não seja realizado durante a vigência da prenotação.

SEÇÃO VIII – DO REGISTRO DE DOCUMENTO ELETRÔNICO

Art. 2357. O Repositório Confiável de Documento Eletrônico (RCDE) consiste em submódulo do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), localizado em ambiente igualmente seguro e controlado pela central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, onde poderão ser postados documentos eletrônicos de suporte aos atos registrais, e que, assim como os títulos, poderão ser consultados ou baixados (download), pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

§ 1º São admitidos como documentos de suporte aos atos registrais:

a) Procurações e outros documentos públicos ou particulares, desde que originalmente digitais e que preenchidos os requisitos previstos neste capítulo;

b) Documentos digitais decorrentes da desmaterialização de procurações, contratos sociais, estatutos sociais de empresas, atas de associações civis, certidões do Registro Público de Empresas e do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, e outros documentos, públicos ou particulares, produzidos em conformidade com as regras de materialização e desmaterialização de documentos do serviço notarial (Título III, Cap. X, Seção I, destas Normas).

§ 2º É vedada a exigência registrária de apresentação de documento que esteja arquivado no RCDE – Repositório Confiável de Documento Eletrônico, que preencha os requisitos do subitem anterior, e que tenha o respectivo número de localização informado pelo interessado, salvo justificada suspeita de falsificação.

SEÇÃO IX – DO ACOMPANHAMENTO ONLINE DO PROCEDIMENTO REGISTRAL

Art. 2358. A central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí possibilitará que o usuário acompanhe gratuitamente a tramitação do título eletrônico pela internet.

Art. 2359. O Acompanhamento Online do Procedimento Registral consistirá na visualização das etapas percorridas pelo título em sua tramitação a partir da indicação do número do protocolo ou da senha de acesso, fornecidos no ato da solicitação do serviço, conforme opção técnica do oficial do registro de imóveis.

Art. 2360. As consultas permitirão a localização e identificação dos dados básicos do procedimento registral com, pelo menos, as seguintes informações:

- I** - data e o número do protocolo do título;
- II** - data prevista para retirada do título;
- III** - dados da nota de devolução com as exigências a serem cumpridas;
- IV** - fase em que se encontra o procedimento registral;
- V** - data de eventual reapresentação do título;
- VI** - o valor do depósito prévio, dos emolumentos pelos atos praticados e do correspondente saldo.

Art. 2361. A central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí poderá remeter (apenas) avisos ao interessado por correio eletrônico (e-mail) ou por SMS (Short Message Service), informando as etapas do procedimento registral.

Art. 2362. Os serviços previstos nesta subseção poderão também ser prestados diretamente pelos oficiais de registros de imóveis, nos sistemas de suas serventias, sem prejuízo da alimentação da Central de Registradores de Imóveis.

SEÇÃO X – DO MONITOR REGISTRAL

Art. 2363. O Monitor Registral consistirá em ferramenta de suporte eletrônico que manterá o interessado permanentemente atualizado sobre ocorrências relacionadas à matrícula que indicar, a partir de expressa solicitação do

usuário à serventia de competência registral, por meio da central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí.

Parágrafo único. O monitoramento previsto no Caput poderá ser acrescido, a requerimento do interessado, da prestação periódica de informação de inexistência de ocorrência relacionada à matrícula.

Art. 2364. O Monitor Registral funcionará como módulo da central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí mediante aplicação da tecnologia push. A informação será prestada ou disponibilizada ao interessado em tempo real, admitida a possibilidade de retardo (delay) máximo de 48 (quarenta e oito) horas entre a ocorrência (registro ou averbação) e sua comunicação.

Art. 2365. A comunicação das alterações na matrícula será efetuada por disponibilização da respectiva informação em ambiente protegido da central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, acessível pelo interessado, ou por comunicação via Webservice, podendo a Central, opcionalmente, remeter (apenas) aviso por correio eletrônico (e-mail) ou por SMS.

Art. 2366. O serviço de monitoramento de matrículas, também denominado certidão permanente da matrícula, será prestado exclusivamente pela central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí, vedado à serventia o envio de informações desse gênero por e-mail, ou sua postagem em sites de despachantes, prestadores de serviços e comércio de certidões ou outros ambientes de internet.

SEÇÃO XI – DA GESTÃO DE DADOS E DOCUMENTOS ELETRÔNICOS

Art. 2367. Os documentos previstos neste capítulo poderão ser arquivados pelos registradores em formato digital ou microfilmados, salvo quando houver exigência legal de arquivamento do original e este houver sido produzido em papel.

Art. 2368. No procedimento de microfilmagem, deverão ser atendidos os requisitos da Lei nº 5.433/1968, do Decreto nº 1.799/1996, e da Portaria nº 12/2009, da Secretaria Nacional de Justiça, do Ministério da Justiça.

Art. 2369. No procedimento de digitalização, deverão ser obrigatoriamente observadas as seguintes etapas:

I - os documentos relacionados com a prática dos atos registrais que não forem nativamente eletrônicos deverão ser digitalizados por meio de captura de imagem a partir dos documentos originais. A captura deverá, necessariamente, gerar representantes digitais de alta e baixa resoluções denominados, respectivamente, matrizes e derivadas, conforme “Recomendações para Digitalização de Documentos Arquivísticos Permanentes”, publicadas pelo Conselho Nacional de Arquivos – CONARQ (2010);

II - Para a geração de matrizes e derivadas deverão ser sempre adotados os formatos abertos (open source), previstos no Documento de Referência e-PING (2012) e em suas atualizações;

III - A substituição do arquivamento dos originais por arquivos decorrentes de digitalização dependerá de conterem Certificado Digital de Arquivamento ICP-Brasil do titular da delegação, ou de seu substituto, ou de preposto autorizado e Certificado Digital de Carimbo de Tempo;

IV - a indexação dos documentos digitais ou digitalizados será feita, no mínimo, com referência aos atos (livro, folha e número ou número da prenotação) onde foram utilizados ou em razão do qual foram produzidos, de modo a facilitar a localização e conferência por sistema de Gerenciamento Eletrônico de Documentos (GED).

Art. 2370. Os dados e imagens deverão ser armazenados de forma segura e eficiente, que garanta fácil localização, preservação, integridade e que atenda Plano de Continuidade de Negócio (PCN), mediante soluções comprovadamente eficazes de Recuperação de Desastres (DR – Disaster Recovery), dentre elas, testes periódicos.

Art. 2371. O arquivo redundante (backup) deverá ser gravado em mídia digital segura, local ou remota, com cópia fora do local da unidade do serviço, em Data Center localizado no País, que cumpra requisitos de segurança, disponibilidade, conectividade. A localização física do Data Center e o endereço de rede (endereço lógico IP) deverão ser comunicados ao Juiz Corregedor Permanente, assim como eventuais alterações.

Art. 2372. Facultativamente, sem prejuízo da geração de backup, fica autorizado o armazenamento sincronizado em servidor dedicado ou virtual (private cloud) alocado em Data Center localizado no País, cujo endereço será, igualmente, comunicado ao Juiz Corregedor Permanente da Comarca.

Art. 2373. Os documentos em meio físico apresentados para lavratura de atos registrares deverão ser devolvidos às partes, após sua microfilmagem ou digitalização.

Art. 2374. Poderão ser inutilizados os documentos em meio físico arquivados nas unidades do serviço desde que microfilmados ou digitalizados com os requisitos previstos nestas normas, por processo de trituração ou fragmentação de papel, resguardados e preservados o interesse histórico e o sigilo.

Art. 2375. As fichas dos indicadores real e pessoal, confeccionadas anteriormente à implantação do registro eletrônico, poderão ser microfilmadas, ou digitalizadas, ou lançadas em sistema seguro de banco de dados (DBMS), dispensada a manutenção em meio físico.

Art. 2376. Os ofícios recebidos, as cópias de ofícios expedidos, as cópias dos recibos e contrarrecibos poderão ser substituídos, a critério do oficial, respeitadas as condições de segurança e preservação das informações

durante sua temporalidade, mediante utilização de sistema de digitalização comum ou arquivamento do nativo digital, dispensada a manutenção em meio físico.

SEÇÃO XII – DA CORREIÇÃO ONLINE

Art. 2377. Os sistemas da central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí deverão contar com módulos para acompanhamento contínuo, controle e fiscalização das serventias registrais pela Corregedoria do Foro Extrajudicial e Juízos Corregedores Permanentes (Correição Online).

§ 1º Os relatórios destinados à chamada “Correição Online” ficarão disponíveis no site do Ofício Eletrônico, cujo acesso se dará mediante certificado digital ICP-Brasil. Serão gerados e-mails automáticos para a Corregedoria do Foro Extrajudicial e para o Juízo Corregedor Permanente, relativos ao descumprimento de prazos, para fins de abertura de procedimento administrativo de verificação.

§ 2º Sem prejuízo de disposições pretéritas, os relatórios de funcionamento do Protocolo Eletrônico de Títulos deverão trazer, pelo menos, os seguintes campos de informações:

- a)** data e hora da apresentação do título;
- b)** nome do apresentante;
- c)** número do CPF ou CNPJ do apresentante;
- d)** tipo de protocolização pretendida (prenotação ou exame e cálculo);
- e)** Oficial de Registro de Imóveis destinatário do título;
- f)** data e hora do download do título pelo registrador destinatário;
- g)** data e número da prenotação no Livro ° 1 – Protocolo ou do protocolo para Exame e Cálculo no Livro de Recepção de Títulos;
- h)** histórico das etapas do procedimento registral;
- i)** data e hora do download final do título pelo apresentante.

§ 3º É vedado ao registrador e a seus prepostos o envio de certidões e informações registrais aos solicitantes ou aos tabeliães de notas por correio eletrônico (e-mail), por meios diretos de transmissão como FTP – File Transfer Protocol ou VPN – Virtual Private Network, postagem nos sites das serventias, serviços de despachantes, prestadores de serviços eletrônicos ou comerciantes de certidões, bem como o recebimento pela internet de traslados notariais e outros títulos, para fins de exame ou prenotação, a não ser por meio da central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí.

SEÇÃO XIII – DOS CADASTROS

SUBSEÇÃO I – DO CADASTRO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 2378. O Cadastro de Regularização Fundiária Urbana é destinado ao cadastramento dos projetos de regularização fundiária registrados nas unidades de registros de imóveis do Estado do Piauí.

Art. 2379. O Cadastro de Regularização Fundiária Urbana do Estado do Piauí é constituído por Sistema de Banco de Dados Eletrônico (DBMS) e estatísticas, além de interface de acesso disponível pela internet, com informações das regularizações fundiárias efetivadas a partir da edição da Medida Provisória n° 459/2009, convertida na Lei n° 11.977/.2009.

Art. 2380. A base de dados do Cadastro de Regularização Fundiária Urbana será composta por:

- a) identificação da serventia registral;
- b) comarca;
- c) número das matrículas objeto de regularização;
- d) nome do município, distrito, subdistrito e bairro de localização da área regularizada;
- e) nome do núcleo urbano informal consolidado;
- f) quantidade de unidades;
- g) data e número da prenotação do requerimento;
- h) data do registro da regularização fundiária;
- i) tipo de interesse: social, específico ou parcelamentos anteriores à Lei n° 6.766/1979;
- j) identificação do agente promotor da regularização (poder público ou particular);
- k) atos de registro posteriores à abertura das matrículas das unidades imobiliárias.

Art. 2381. Os dados do sistema serão públicos e acessíveis à população e às autoridades por aplicativo web, assim como poderão ser compilados e livremente divulgados, exigindo-se indicação da fonte.

Art. 2382. As unidades de registro de imóveis deverão lançar os dados das regularizações fundiárias registradas no Cadastro de Regularização Fundiária Urbana do Estado do Piauí na mesma data da prática do ato.

Parágrafo único. Quando do registro de qualquer direito real da unidade imobiliária derivada de regularização fundiária, a Serventia de Imóveis informará em campo próprio a data, o valor, a modalidade e que se trata de imóvel resultante de regularização fundiária.

SUBSEÇÃO II – DO CADASTRO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL

Art. 2383. O Cadastro de Regularização Fundiária Rural é destinado ao cadastramento das regularizações efetivadas mediante averbação do Termo de Consolidação de Domínio e sujeita-se às mesmas regras de gestão, funcionamento e acesso do Cadastro de Regularização Fundiária Urbana.

Art. 2384. A base de dados do Cadastro de Regularização Fundiária Rural será composta por:

- a) identificação da serventia registral;
- b) comarca;
- c) número da matrícula;
- d) nome do município e distrito;
- e) área do imóvel;
- f) data da prenotação do título;
- g) data da averbação do Termo de Consolidação de Domínio.

SEÇÃO XIV – DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS

Art. 2385. A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) funcionará no Portal Eletrônico publicado sob o domínio <http://www.indisponibilidade.org.br>.

Art. 2386. A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) é constituída por Sistema de Banco de Dados Eletrônico (DBMS) que será alimentado com as ordens de indisponibilidade decretadas pelo Poder Judiciário e por órgãos da Administração Pública, desde que autorizados em Lei.

Art. 2387. As indisponibilidades de bens determinadas por juízos do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí deverão ser imediatamente cadastradas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), vedado o encaminhamento de ofícios ou mandados em papel à Corregedoria do Foro Extrajudicial ou aos Oficiais de Registros de Imóveis.

Parágrafo único. Quando se tratar de indisponibilidade de imóvel determinado, a ordem será enviada diretamente à serventia de competência registral, com a indicação do nome do titular de domínio ou dos direitos reais atingidos, endereço do imóvel e o número da matrícula.

Art. 2388. As solicitações encaminhadas para comunicações genéricas de indisponibilidade de bens a oficiais registradores de imóveis, oriundas de autoridades judiciárias e administrativas deste e de outros Estados da Federação, serão devolvidas aos respectivos remetentes com a informação de que, para tal desiderato, devem utilizar o sistema ora instituído ou fazê-lo de forma específica, diretamente à serventia de competência registral, indicando o nome do titular de domínio ou direitos reais atingidos, o endereço do imóvel e o número da matrícula, salvo quando enviadas por membros dos Tribunais

Superiores que poderão, a seu critério, encaminhar as ordens de indisponibilidade de bens imóveis, genéricas ou para incidir sobre imóveis específicos.

Art. 2389. A consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) será obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei.

Art. 2390. Os oficiais de registro de imóveis verificarão, obrigatoriamente, pelo menos, na abertura e no encerramento do expediente, se existe comunicação de indisponibilidade de bens e farão a importação dos dados (XML) ou impressão do arquivo para o respectivo procedimento registral.

§ 1º As serventias que optarem por solução de comunicação via WebService estão dispensadas da verificação continuada, atendidas as determinações e normas técnicas de segurança utilizadas para integração de sistemas definidas pela central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí.

§ 2º As ordens de cancelamentos de indisponibilidades permanecerão disponíveis na Central de Indisponibilidade de Bens e serão prenotadas mediante solicitação do interessado.

§ 3º Protocolado título representativo de direito contraditório, deverá ser comunicada ao interessado a existência de averbação de indisponibilidade e a pendência de ordem de cancelamento não averbada.

§ 4º Os emolumentos devidos pela averbação da indisponibilidade serão pagos quando da efetivação do cancelamento direto ou indireto da constrição, pelos valores vigentes à época do pagamento.

§ 5º As ordens de cancelamento de indisponibilidade deverão ser prenotadas de imediato, nas hipóteses de não incidência ou de gratuidade de emolumentos decorrente de decisão judicial.

Art. 2391. O acesso para inclusão, cancelamento ou consulta pormenorizada de ordens de indisponibilidade somente poderá ser feito com a utilização de certificado digital emitido por autoridade certificadora oficial credenciada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e dependerá de prévio cadastramento do órgão utilizador.

Parágrafo único. A consulta simples será livre e poderá ser feita, em caráter individual, por qualquer pessoa.

Art. 2392. As requisições de informações e certidões, quando rogadas por entes ou órgãos públicos, estarão isentas de custas e emolumentos, conforme as hipóteses contempladas em lei; ficarão condicionadas ao pagamento das despesas as solicitações de entidades privadas.

Art. 2393. Para afastamento de homonímia e proteção da privacidade, os cadastramentos e as pesquisas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) serão feitas, exclusivamente, a partir do número de contribuinte de pessoa física (CPF) ou jurídica (CNPJ).

Art. 2394. Os registradores de imóveis deverão, antes da prática de qualquer ato de alienação ou oneração, proceder à consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB).

§ 1º Os Oficiais do Registro de Imóveis deverão manter registros de todas as indisponibilidades em fichas do Indicador Pessoal (Livro nº 5), ou em base de dados informatizada off-line, ou por solução de comunicação via WebService, destinados ao controle das indisponibilidades e consultas simultâneas com a de títulos contraditórios.

§ 2º Verificada a existência de bens no nome cadastrado, a indisponibilidade será prenotada e averbada na matrícula ou transcrição do imóvel, ainda que este tenha passado para outra circunscrição. Caso não figure do registro o número do CPF ou do CNPJ, a averbação de indisponibilidade somente poderá ser feita desde não haja risco de tratar-se de pessoa homônima.

§ 3º Em caso de aquisição de imóvel por pessoa cujos bens foram atingidos por indisponibilidade, deverá o oficial, imediatamente após o lançamento do registro aquisitivo na matrícula, promover a averbação da indisponibilidade, independentemente de prévia consulta ao adquirente.

§ 4º Após a averbação da indisponibilidade na matrícula, o Oficial do Registro de Imóveis deverá cadastrá-la no sistema, em campo próprio para essa informação.

§ 5º Os Mandados Judiciais de indisponibilidades genéricos, ou que determinem a indisponibilidade de qualquer bem imóvel, que tenham sido prenotados e cujas prenotações ainda se encontrem prorrogadas no aguardo de ulterior deliberação judicial, poderão ser registrados no Livro de Registro das Indisponibilidades e serão averbados nas respectivas matrículas, passando-se à qualificação de eventuais títulos com direitos conflitantes protocolados posteriormente, observada a ordem de prioridade.

§ 6º Caso a serventia não opte pelo registro no Livro de Registro das Indisponibilidades, deverá manter a prorrogação da prenotação e o controle referido no §2º, do art. 12, sem prejuízo do imediato lançamento das averbações nas matrículas.

Art. 2395. As indisponibilidades averbadas nos termos do Provimento CG. 13/2012 e CNJ nº 39/2014 e na forma do §1º, do art. 53, da Lei nº 8.212/1991, não impedem a inscrição de constrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel desde que a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade, ou a que distribuído o inquérito civil público e a posterior ação desse decorrente, ou que consignado no título judicial a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução.

SEÇÃO XV – DAS INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS

Art. 2396. Para formação de índices e indicadores, os oficiais de registro deverão informar eletronicamente até o dia 15 (quinze) de cada mês, à central de serviços eletrônicos compartilhados do Piauí os seguintes dados relativos ao mês anterior:

- a) Para os procedimentos de intimações de alienação fiduciária:
 - 1. nº de procedimentos iniciados;
 - 2. nº de purgações de mora ocorridas em cartório;
 - 3. nº de procedimentos cancelados por desistência do credor;
 - 4. nº de procedimentos paralisados ou cancelados judicialmente;
 - 5. nº de averbações de consolidações realizadas em nome do credor-fiduciário;
 - 6. valor do débito indicado na intimação expedida pelo oficial de registro, com discriminação se se trata de financiamento habitacional ou não;
 - 7. valor do débito purgado em cartório;
 - 8. nome do credor fiduciário.

- b) Para as Incorporações e Instituições de Condomínio:
 - 1. nº de incorporações registradas;
 - 2. nº de instituições e especificações de condomínio registradas;
 - 3. nº de matrículas abertas

- c) Para Loteamentos e demais parcelamentos:
 - 1. nº de loteamentos registrados;
 - 2. nº de matrículas abertas.

- d) Para retificações de registro:
 - 1. nº de processos iniciados;
 - 2. nº de retificações deferidas e negadas;
 - 3. nº de processos enviados para a via judicial;
 - 4. nº de processos paralisados ou cancelados.

- e) Para os processos de Usucapião Extrajudicial:
 - 1. nº de processos iniciados;
 - 2. nº de usucapiões deferidas e negadas;
 - 3. nº de processos enviados para a via judicial;
 - 4. nº de processos paralisados ou cancelados.

§ 1º A ANOREG/PI ou a entidade de classe específica dos registradores de imóveis do Piauí ficará responsável pelo armazenamento, proteção, segurança e controle de acesso aos dados sobre operações imobiliárias, fazendo-o de modo a omitir quaisquer informações, que porventura lhe forem encaminhadas, sobre a identificação das pessoas nelas envolvidas.

§ 2º O sistema de recepção de informações para a produção de indicadores estatísticos deverá atender, no que couber, as normas relativas aos módulos de Correição Online.

§ 3º Iguais informações ficarão disponíveis ao IRIB.

Art. 2397. As informações estatísticas conjunturais e estruturais relativas ao mercado imobiliário e às operações de crédito serão processadas de conformidade com os dados remetidos pelas unidades de Registro de Imóveis de forma a possibilitar a sua consulta unificada e permitir ao Banco Central do Brasil o acesso às informações necessárias ao desempenho de suas atribuições legais, desde que anônimas.

CAPÍTULO XXVI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 2398. Em todas as unidades extrajudiciais deverá ser mantido um exemplar atualizado deste Código de Normas, em formato físico ou digital.

Art. 2399. A fim de preservar a consolidação das normas relativas aos serviços notariais e de registro público, no âmbito do Poder Judiciário do Estado do Piauí, toda e qualquer norma que lhes diga respeito, ainda que decorrente de lei ou ato regulamentar editado pelo Conselho Nacional de Justiça, será acrescida, suprimida e sistematizada no texto deste Código de Normas.

Art. 2400. Fica instituída a Comissão Permanente de Revisão do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí, a qual deverá propor as atualizações e revisões deste Código em face das inovações legislativas e normativas.

§ 1º O Corregedor do Foro Extrajudicial, através de portaria, poderá manter os membros da atual comissão, substituir, ou designar, a qualquer tempo, novos membros.

§ 2º A comissão deverá se reunir e propor as atualizações e revisões deste Código até o último dia útil dos meses de abril e outubro de cada ano.

Art. 2401. Até que por outra forma se disciplinem, continuam em vigor as disposições relativas ao cálculo de emolumentos dos serviços extrajudiciais de Piauí, previstas nos Provimentos anteriores à publicação deste Código, desde que não sejam incompatíveis com nenhuma de suas disposições.

Art. 2402. Este código entra em vigor na data da sua publicação.