



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 10.046, DE 2018

(Do Sr. Dr. Sinval Malheiros)

Altera a Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD) - ART. 24, II

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta lei institui a possibilidade de processo de adjudicação perante os cartórios extrajudiciais de registro de imóveis.

Art. 2º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 169.....

.....

I - a referência de abertura de matrícula na circunscrição então competente;
(NR)

“Art. 216-B Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o processo extrajudicial de adjudicação, que será processado diretamente perante o cartório do Registro de Imóveis da situação do imóvel, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I – procuração outorgada pelo requerente ao seu patrono;

II- compromisso de venda e compra, de cessão ou promessa de cessão;

III- prova de quitação;

IV- certidão da matrícula ou transcrição do imóvel adjudicando.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Estando imóvel situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o processamento será feito na circunscrição que abrigar a parte maior de sua área.

§ 3º A prenotação do pedido de adjudicação não gera prioridade nem impede o registro e a averbação de outros títulos na matrícula respectiva, mas deve constar das certidões da matrícula ou transcrição do imóvel emitidas durante seu processamento para ciência de terceiros. É ônus daquele que adquirir eventual direito após a prenotação do pedido manifestar-se no processo.

§ 4º Estando o imóvel ainda registrado na circunscrição anterior, o requerente deverá requerer a abertura da matrícula respectiva no cartório atualmente competente.

§ 5º O titular do domínio será intimado pessoalmente pelo registrador, diretamente ou por meio do Registro de Títulos e Documentos, para, no prazo de 15 dias, se manifestar ou outorgar escritura pública de venda e compra, interpretado o silêncio como anuência. No caso de inércia do titular do domínio, responderá ele, perante o requerente, pelas custas e emolumentos do processo extrajudicial.

§ 6º O titular do domínio será procurado no endereço fornecido pelo

requerente e, não sendo encontrado, será procurado no imóvel adjudicando e no endereço constante da matrícula respectiva; estando em local incerto e não sabido será intimado por edital, na forma do parágrafo 7º; caso haja suspeita fundada de ocultação, proceder-se-á à intimação por hora certa em seu endereço residencial ou comercial.

§ 7º O requerente promoverá a publicação de edital eletrônico ou em jornal local, e em não havendo um ou outro, em jornal de grande circulação, para que o titular do domínio se manifeste em quinze dias.

§ 8º. Se houver impugnação fundamentada, o oficial intimará o requerente a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifeste sobre a impugnação.

§ 9º. Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado escritura de venda e compra ou transação amigável para solucioná-la, o oficial designará audiência de conciliação entre as partes.

§ 10. Havendo composição entre as partes quanto à procedência do requerimento, serão elas encaminhadas imediatamente para a lavratura da escritura de venda e compra e, após sua apresentação a registro, o processo será encerrado.

§ 11. Não havendo manifestação do titular do domínio, o oficial apreciará o pedido fundamentadamente e, deferindo-o, intimará o requerente para que recolha o imposto de transmissão *inter vivos*, e, quando o caso, foro e laudêmio; apresentados os comprovantes de recolhimento pertinentes, o o registro da adjudicação será efetivado.

§ 12. Ao final, se a documentação não estiver em ordem ou houver impugnação não solucionada, o oficial de registro rejeitará o pedido.

§ 13. Rejeitado o pedido, é lícito ao interessado suscitar dúvida, nos termos desta Lei.

§ 14. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória.

§ 15. Na hipótese prevista no parágrafo 2º, registrada a aquisição do imóvel na circunscrição imobiliária onde o pedido foi processado, a certidão do registro deverá ser apresentada pelo adjudicatário nas demais circunscrições para registro nas demais circunscrições, em cumprimento do disposto no art. 169, II, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973.

§ 16. As custas e emolumentos do processo, independentemente de seu resultado, terão como base de cálculo o valor venal do imóvel para cobrança do ITBI e deverão ser recolhidos quando de sua prenotação no valor estipulado nas tabelas estaduais para os atos de registro. As despesas com

buscas, intimações e outros atos serão cobrados na forma das tabelas estaduais.

§ 17. Havendo impugnação ou não havendo manifestação do titular do domínio, a pedido do requerente, o oficial extrairá certidão das custas, emolumentos e demais despesas relativas ao processo, a qual servirá como título executivo extrajudicial.

§ 18. Efetuado o registro da adjudicação, o oficial de registro deverá emitir a respectiva declaração de operações imobiliárias (DOI) à Receita Federal.”

“Art. 290-B Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, os procedimentos extrajudiciais de retificação de registro, apuração de remanescente, usucapião, adjudicação, regularização fundiária e abertura de matrícula de área pública, na forma dos artigos 195-A e B serão cobrados como atos de registro, independentemente do número de audiências que contemplem, e terão como base de cálculo o valor venal do imóvel tomado como base de cálculo para Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI); o procedimento de intimação de devedor fiduciante terá como base de cálculo o valor da dívida executada na data da prenotação, conforme planilha apresentada pelo credor fiduciário, sem prejuízo das despesas com diligências.” (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O momento pelo qual passa o país demanda que as instituições atuem com o máximo de eficiência para garantir ao cidadão e aos empreendedores autonomia e segurança em nível necessário para que possam movimentar a economia, gerar riquezas e empregos.

Sabidamente para isso é preciso promover, com critério, segurança e agilidade a regularização do patrimônio imobiliário de nosso país, que ainda ostenta elevado índice de irregularidade, e criar mecanismos que impeçam o crescimento de situações irregulares. Um dos importantes instrumentos para isso, de ordinário, é a adjudicação compulsória promovida perante o Poder Judiciário.

A usucapião foi recentemente objeto de extrajudicialização, de modo a permitir que a eficiência dos Registros de Imóveis pátrios possa dinamizar a titulação da propriedade.

Este projeto de lei busca extrajudicializar também o processo de adjudicação compulsória, seguindo a experiência muito bem sucedida da retificação de registro, da intimação dos devedores da alienação fiduciária e da usucapião extrajudicial que tem sido

desenvolvidos de modo seguro e eficiente pelo Registro de Imóveis, em menor tempo e com menores custos. A proposta, portanto, visa conferir ao cidadão uma alternativa segura, eficiente e menos custosa de realizar seus direitos, haja vista as dificuldades encontradas junto ao Poder Judiciário, que decorrem do demandismo irrefreado que o assola.

As sugestões incorporadas ao novo texto foram apresentadas por aqueles que lidam diuturnamente com a matéria.

A excessiva burocracia tem trazido desconforto a todos aqueles que lutam pelo direito sagrado ao uso social da propriedade, especialmente de suas moradias.

Além disso, definiu-se como base de cálculo para os procedimentos extrajudicializados o valor venal do imóvel base de cálculo do ITBI, e não o seu valor de mercado, notoriamente superior àquele, a fim de estimular o uso da ferramenta extrajudicial.

Ademais, revogou-se dispositivo que burocratiza, encarece e enfraquece a sistemática da Lei de Registros Públicos, extirpando do ordenamento jurídico a possibilidade de efetivação de averbações em transcrições ou em matrículas de circunscrições imobiliárias anteriores, de modo que os cidadãos não tenham que solicitar inúmeras certidões indefinidamente.

Este projeto não ofende o direito de propriedade, base do desenvolvimento econômico e social do país; ao contrário, busca regularizar situações fáticas de modo seguro, célere e menos burocrático. O direito daqueles que trabalham a terra e que nela vivem está protegido.

A Constituição Federal, no inciso XXIII, do *caput* do seu Art. 5º, proclama que “a propriedade atenderá a sua função social” e este projeto pretende fomentar o uso de ferramentas que permitam a realização dessa função social, a dinamização da economia e a erradicação da pobreza.

Sala das Sessões, 17 de abril de 2018

DR. SINVAL MALHEIROS

Médico e Deputado Federal (PODEMOS/SP)

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

PREÂMBULO

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

.....

TÍTULO II DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO I DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I - homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição;

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

III - ninguém será submetido a tortura nem a tratamento desumano ou degradante;

IV - é livre a manifestação do pensamento, sendo vedado o anonimato;

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

VI - é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos locais de culto e a suas liturgias;

VII - é assegurada, nos termos da lei, a prestação de assistência religiosa nas entidades civis e militares de internação coletiva;

VIII - ninguém será privado de direitos por motivo de crença religiosa ou de convicção filosófica ou política, salvo se as invocar para eximir-se de obrigação legal a todos imposta e recusar-se a cumprir prestação alternativa, fixada em lei;

IX - é livre a expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação, independentemente de censura ou licença;

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;

XII - é inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, no último caso, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a lei estabelecer para fins de investigação criminal ou instrução processual penal;

XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

XIV - é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

XV - é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens;

XVI - todos podem reunir-se pacificamente, sem armas, em locais abertos ao público, independentemente de autorização, desde que não frustrem outra reunião anteriormente convocada para o mesmo local, sendo apenas exigido prévio aviso à autoridade competente;

XVII - é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

XVIII - a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

XIX - as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, o trânsito em julgado;

XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

XXI - as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

XXVII - aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;

XXVIII - são assegurados, nos termos da lei:

a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas;

b) o direito de fiscalização do aproveitamento econômico das obras que criarem ou de que participarem aos criadores, aos intérpretes e às respectivas representações sindicais e associativas;

XXIX - a lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País;

XXX - é garantido o direito de herança;

XXXI - a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais favorável a lei pessoal do *de cujus* ;

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

a) o direito de petição aos poderes públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;

b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal;

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

XXXVII - não haverá juízo ou tribunal de exceção;

XXXVIII - é reconhecida a instituição do júri, com a organização que lhe der a lei, assegurados:

a) a plenitude de defesa;

b) o sigilo das votações;

c) a soberania dos veredictos;

d) a competência para o julgamento dos crimes dolosos contra a vida;

XXXIX - não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal;

XL - a lei penal não retroagirá, salvo para beneficiar o réu;

XLI - a lei punirá qualquer discriminação atentatória dos direitos e liberdades fundamentais;

XLII - a prática do racismo constitui crime inafiançável e imprescritível, sujeito à pena de reclusão, nos termos da lei;

XLIII - a lei considerará crimes inafiançáveis e insuscetíveis de graça ou anistia a prática da tortura, o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o terrorismo e os definidos como crimes hediondos, por eles respondendo os mandantes, os executores e os que, podendo evitá-los, se omitirem;

XLIV - constitui crime inafiançável e imprescritível a ação de grupos armados, civis ou militares, contra a ordem constitucional e o Estado democrático;

XLV - nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidas aos sucessores e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido;

XLVI - a lei regulará a individualização da pena e adotará, entre outras, as seguintes:

a) privação ou restrição da liberdade;

b) perda de bens;

c) multa;

d) prestação social alternativa;

e) suspensão ou interdição de direitos;

XLVII - não haverá penas:

a) de morte, salvo em caso de guerra declarada, nos termos do art. 84, XIX;

b) de caráter perpétuo;

c) de trabalhos forçados;

d) de banimento;

e) cruéis;

XLVIII - a pena será cumprida em estabelecimentos distintos, de acordo com a natureza do delito, a idade e o sexo do apenado;

XLIX - é assegurado aos presos o respeito à integridade física e moral;

L - às presidiárias serão asseguradas condições para que possam permanecer com seus filhos durante o período de amamentação;

LI - nenhum brasileiro será extraditado, salvo o naturalizado, em caso de crime comum, praticado antes da naturalização, ou de comprovado envolvimento em tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, na forma da lei;

LII - não será concedida extradição de estrangeiro por crime político ou de opinião;

LIII - ninguém será processado nem sentenciado senão pela autoridade competente;

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

LVI - são inadmissíveis, no processo, as provas obtidas por meios ilícitos;

LVII - ninguém será considerado culpado até o trânsito em julgado de sentença penal condenatória;

LVIII - o civilmente identificado não será submetido a identificação criminal, salvo nas hipóteses previstas em lei;

LIX - será admitida ação privada nos crimes de ação pública, se esta não for intentada no prazo legal;

LX - a lei só poderá restringir a publicidade dos atos processuais quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem;

LXI - ninguém será preso senão em flagrante delito ou por ordem escrita e fundamentada de autoridade judiciária competente, salvo nos casos de transgressão militar ou crime propriamente militar, definidos em lei;

LXII - a prisão de qualquer pessoa e o local onde se encontre serão comunicados imediatamente ao juiz competente e à família do preso ou à pessoa por ele indicada;

LXIII - o preso será informado de seus direitos, entre os quais o de permanecer calado, sendo-lhe assegurada a assistência da família e de advogado;

LXIV - o preso tem direito à identificação dos responsáveis por sua prisão ou por seu interrogatório policial;

LXV - a prisão ilegal será imediatamente relaxada pela autoridade judiciária;

LXVI - ninguém será levado à prisão ou nela mantido quando a lei admitir a liberdade provisória, com ou sem fiança;

LXVII - não haverá prisão civil por dívida, salvo a do responsável pelo inadimplemento voluntário e inescusável de obrigação alimentícia e a do depositário infiel;

LXVIII - conceder-se-á *habeas corpus* sempre que alguém sofrer ou se achar ameaçado de sofrer violência ou coação em sua liberdade de locomoção, por ilegalidade ou abuso de poder;

LXIX - conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por *habeas corpus* ou *habeas data*, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do poder público;

LXX - o mandado de segurança coletivo pode ser impetrado por:

a) partido político com representação no Congresso Nacional;

b) organização sindical, entidade de classe ou associação legalmente constituída e em funcionamento há pelo menos um ano, em defesa dos interesses de seus membros ou associados;

LXXI - conceder-se-á mandado de injunção sempre que a falta de norma regulamentadora torne inviável o exercício dos direitos e liberdades constitucionais e das prerrogativas inerentes à nacionalidade, à soberania e à cidadania;

LXXII - conceder-se-á *habeas data* :

a) para assegurar o conhecimento de informações relativas à pessoa do impetrante, constantes de registros ou bancos de dados de entidades governamentais ou de caráter

público;

b) para a retificação de dados, quando não se prefira fazê-lo por processo sigiloso, judicial ou administrativo;

LXXIII - qualquer cidadão é parte legítima para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, ficando o autor, salvo comprovada má-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;

LXXV - o Estado indenizará o condenado por erro judiciário, assim como o que ficar preso além do tempo fixado na sentença;

LXXVI - são gratuitos para os reconhecidamente pobres, na forma da lei:

a) o registro civil de nascimento;

b) a certidão de óbito;

LXXVII - são gratuitas as ações de *habeas corpus* e *habeas data*, e, na forma da lei, os atos necessários ao exercício da cidadania.

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação. ([Inciso acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

§ 1º As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata.

§ 2º Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.

§ 3º Os tratados e convenções internacionais sobre direitos humanos que forem aprovados, em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, por três quintos dos votos dos respectivos membros, serão equivalentes às emendas constitucionais. ([Parágrafo acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

§ 4º O Brasil se submete à jurisdição de Tribunal Penal Internacional a cuja criação tenha manifestado adesão. ([Parágrafo acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

CAPÍTULO II DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. ([Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015](#))

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973*

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO V DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO I DAS ATRIBUIÇÕES

.....
 Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:

I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

II - os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência. [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001\)](#)

III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador. [\(Item acrescido pela Lei nº 8.245, de 18/10/1991\)](#)

Art. 170. O desmembramento territorial posterior ao registro não exige sua repetição no novo cartório.

CAPÍTULO III DO PROCESSO DE REGISTRO

.....
 Art. 216-A. 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 comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: [“Caput” do artigo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); [\(Inciso acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

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; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias,

interpretado o silêncio como concordância. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 11. 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 confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das

serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil). [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

CAPÍTULO IV DAS PESSOAS

Art. 217. O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas.

.....

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.

Art. 290. Os emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, serão reduzidos em 50% (cinquenta por cento). [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981\)](#)

§ 1º O registro e a averbação referentes à aquisição da casa própria, em que seja parte cooperativa habitacional ou entidade assemelhada, serão considerados, para efeito de cálculo, de custas e emolumentos, como um ato apenas, não podendo a sua cobrança exceder o limite correspondente a 40% (quarenta por cento) do Maior Valor de Referência. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981\)](#)

§ 2º Nos demais programas de interesse social, executados pelas Companhias de Habitação Popular - COHABs ou entidades assemelhadas, os emolumentos e as custas devidos pelos atos de aquisição de imóveis e pelos de averbação de construção estarão sujeitos às seguintes limitações:

- a) imóvel de até 60 m² (sessenta metros quadrados) de área construída: 10% (dez por cento) do Maior Valor de Referência;
- b) de mais de 60 m² (sessenta metros quadrados) até 70 m² (setenta metros quadrados) de área construída: 15% (quinze por cento) do Maior Valor de Referência;
- c) de mais de 70 m² (setenta metros quadrados) e até 80 m² (oitenta metros quadrados) de área construída: 20% (vinte por cento) do Maior Valor de Referência. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981\)](#)

§ 3º Os emolumentos devidos pelos atos relativos a financiamento rural serão cobrados de acordo com a legislação federal. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981\)](#)

§ 4º As custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, nos atos relacionados com a aquisição imobiliária para fins residenciais, oriundas de programas e convênios com a União, Estados, Distrito Federal e Municípios, para a construção de habitações populares destinadas a famílias de baixa renda, pelo sistema de mutirão e autoconstrução orientada, serão reduzidos para vinte por cento da tabela cartorária normal, considerando-se que o imóvel será limitado a até sessenta e nove metros quadrados de

área construída, em terreno de até duzentos e cinquenta metros quadrados. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.934, de 20/12/1999](#))

§ 5º Os cartórios que não cumprirem o disposto no § 4º ficarão sujeitos a multa de até R\$ 1.120,00 (um mil, cento e vinte reais) a ser aplicada pelo juiz, com a atualização que se fizer necessária, em caso de desvalorização da moeda. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.934, de 20/12/1999](#))

Art. 290-A. Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:

I - o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;

II - a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social;

III - o registro de título de legitimação de posse, concedido pelo poder público, de que trata o art. 59 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e de sua conversão em propriedade. ([Inciso acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

§ 1º O registro e a averbação de que tratam os incisos I, II e III do *caput* deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

§ 2º ([Revogado pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

Art. 291. A emissão ou averbação da Cédula Hipotecária, consolidando créditos hipotecários de um só credor, não implica modificação da ordem preferencial dessas hipotecas em relação a outras que lhes sejam posteriores e que garantam créditos não incluídos na consolidação. ([Artigo acrescido pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981](#))

.....

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

PARTE GERAL

LIVRO I
 DAS PESSOAS

TÍTULO I
 DAS PESSOAS NATURAIS

CAPÍTULO I
 DA PERSONALIDADE E DA CAPACIDADE

Art. 1º Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil.

Art. 2º A personalidade civil da pessoa começa do nascimento com vida; mas a lei põe a salvo, desde a concepção, os direitos do nascituro.

Art. 3º São absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil

os menores de 16 (dezesseis) anos. (Artigo com redação dada pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação)

I - (Revogado pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação)

II - (Revogado pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação)

III - (Revogado pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação)

Art. 4º São incapazes, relativamente a certos atos ou à maneira de os exercer: (“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação)

I - os maiores de dezesseis e menores de dezoito anos;

II - os ébrios habituais e os viciados em tóxico; (Inciso com redação dada pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação)

III - aqueles que, por causa transitória ou permanente, não puderem exprimir sua vontade; (Inciso com redação dada pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação)

IV - os pródigos.

Parágrafo único. A capacidade dos indígenas será regulada por legislação especial. (Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 13.146, de 6/7/2015, publicada no DOU de 7/7/2015, em vigor 180 dias após a publicação)

Art. 5º A menoridade cessa aos dezoito anos completos, quando a pessoa fica habilitada à prática de todos os atos da vida civil.

Parágrafo único. Cessará, para os menores, a incapacidade:

I - pela 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 dezesseis anos completos;

II - pelo casamento;

III - pelo exercício de emprego público efetivo;

IV - pela colação de grau em curso de ensino superior;

V - pelo estabelecimento civil ou comercial, ou pela existência de relação de emprego, desde que, em função deles, o menor com dezesseis anos completos tenha economia própria.

.....

FIM DO DOCUMENTO
