



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **RECURSO N.º 345, DE 2010**

**(Do Sr. Regis de Oliveira e outros)**

Recorre contra a apreciação conclusiva do Projeto de Lei nº 5951/09, que "dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e dá outras providências".

### **DESPACHO:**

**PUBLIQUE-SE. SUBMETA-SE AO PLENÁRIO.**

### **SUMÁRIO**

I – Recurso inicial

II – Recurso apensado: 347/2010

Senhor Presidente:

Os deputados abaixo assinados, que me outorgaram poderes irretratáveis nos termos do art. 683 e 684 do Código Civil e, com base no art. 132, § 2º, do Regimento Interno, recorrem ao Plenário contra a apreciação conclusiva do Projeto de lei nº 5.951/09, que dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos e altera a Lei 6.015/73 (Lei dos registros públicos), discutido e votado nos termos do art. 58, § 2º da Constituição Federal, pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pelas seguintes razões:

- a) Trata-se de matéria que, por sua complexidade e abrangência, deve ser exaustivamente analisada e debatida pela composição plenária da Casa.

A complexidade exige mais debate na Casa. A proposta irá alterar grande parte dos registros, o que garante segurança jurídica aos atos contratuais e registrários. Logo, não pode ser aprovado sem grande discussão.

A quem incumbirá a prática dos atos registrários? Até o plenário decidir.

Matéria de tal complexidade não pode ser aprovada sem profunda discussão.

- b) A Comissão de mérito não realizou audiências públicas com entidades da sociedade civil.
- c) Há outros projetos de lei que tratam do assunto que não foram apensados ao projeto em questão.

Sala das sessões, 10 de fevereiro de 2010.

**Deputado Regis de Oliveira**

**Proposição:** REC 0345/2010

**Autor da Proposição:** REGIS DE OLIVEIRA E OUTROS

**Data de Apresentação:** 10/02/2010

**Ementa:** Contra a apreciação conclusiva do Projeto de Lei nº 5951/09, que dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos e altera a Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos).

**Possui Assinaturas Suficientes:** SIM

**Totais de Assinaturas:**

Confirmadas 088

Não Conferem 001

Fora do Exercício 000

Repetidas 002

Ilegíveis 000

Retiradas 000

Total 091

**Assinaturas Confirmadas**

ACÉLIO CASAGRANDE PMDB SC  
AELTON FREITAS PR MG  
ALCENI GUERRA DEM PR  
ALEX CANZIANI PTB PR  
ALICE PORTUGAL PCdoB BA  
ANTONIO CRUZ PP MS  
ARMANDO ABÍLIO PTB PB  
ARNON BEZERRA PTB CE  
BENEDITO DE LIRA PP AL  
BRUNO ARAÚJO PSDB PE  
CARLOS ALBERTO CANUTO PSC AL  
CARLOS BEZERRA PMDB MT  
CARLOS BRANDÃO PSDB MA  
CARLOS EDUARDO CADOCA PSC PE  
CARLOS SAMPAIO PSDB SP  
CARLOS WILLIAN PTC MG  
CASSIO TANIGUCHI DEM PR  
CHICO DA PRINCESA PR PR  
CIRO NOGUEIRA PP PI  
DARCÍSIO PERONDI PMDB RS  
DELEY PSC RJ  
DEVANIR RIBEIRO PT SP  
DR. NECHAR PP SP  
DR. PAULO CÉSAR PR RJ  
EDUARDO AMORIM PSC SE  
EDUARDO BARBOSA PSDB MG  
EDUARDO CUNHA PMDB RJ  
EDUARDO GOMES PSDB TO  
EDUARDO VALVERDE PT RO  
ELISMAR PRADO PT MG  
FERNANDO DE FABINHO DEM BA  
FERNANDO FERRO PT PE  
FLAVIANO MELO PMDB AC  
GERALDO RESENDE PMDB MS  
GERALDO THADEU PPS MG  
GILMAR MACHADO PT MG  
GLADSON CAMELI PP AC  
HOMERO PEREIRA PR MT  
HUGO LEAL PSC RJ  
HUMBERTO SOUTO PPS MG  
ÍRIS SIMÕES PTB PR  
JAIR ATAIDE DEM MG  
JERÔNIMO REIS DEM SE  
JÔ MORAES PCdoB MG  
JOÃO DADO PDT SP  
JOÃO MATOS PMDB SC

JOFRAN FREJAT PR DF  
JOSÉ AIRTON CIRILO PT CE  
JÚLIO CESAR DEM PI  
LAERTE BESSA PSC DF  
LEANDRO VILELA PMDB GO  
LEONARDO MONTEIRO PT MG  
LUIZ CARREIRA DEM BA  
MAGELA PT DF  
MARCIO JUNQUEIRA DEM RR  
MÁRCIO REINALDO MOREIRA PP MG  
MARCONDES GADELHA PSC PB  
MARIA DO ROSÁRIO PT RS  
MARIA LÚCIA CARDOSO PMDB MG  
MÁRIO HERINGER PDT MG  
MENDONÇA PRADO DEM SE  
NELSON MEURER PP PR  
OSVALDO REIS PMDB TO  
PASTOR PEDRO RIBEIRO PR CE  
PAULO PIAU PMDB MG  
PAULO RATTES PMDB RJ  
PAULO ROCHA PT PA  
PEDRO NOVAIS PMDB MA  
REGIS DE OLIVEIRA PSC SP  
RENATO MOLLING PP RS  
RICARDO BERZOINI PT SP  
RICARDO TRIPOLI PSDB SP  
RODOVALHO DEM DF  
RODRIGO ROLLEMBERG PSB DF  
RÔMULO GOUVEIA PSDB PB  
SANDES JÚNIOR PP GO  
SANDRA ROSADO PSB RN  
SARAIVA FELIPE PMDB MG  
SEVERIANO ALVES PMDB BA  
SIMÃO SESSIM PP RJ  
SOLANGE ALMEIDA PMDB RJ  
URZENI ROCHA PSDB RR  
VALDIR COLATTO PMDB SC  
VANESSA GRAZZIOTIN PCdoB AM  
VICENTINHO ALVES PR TO  
VIEIRA DA CUNHA PDT RS  
VIRGÍLIO GUIMARÃES PT MG  
ZEQUINHA MARINHO PSC PA

**Assinaturas que Não Conferem**

WELLINGTON ROBERTO PR PB

**Assinaturas Repetidas**

ARMANDO ABÍLIO PTB PB

VIEIRA DA CUNHA PDT RS

## **RECURSO N.º 347, DE 2010**

**(Do Sr. Alex Canziani e outros)**

Contra a apreciação conclusiva do Projeto de Lei nº 5.951, de 2009, que "Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e dá outras providências".

**DESPACHO:**

APENSE-SE AO RECURSO 345/2010.

**APRECIÇÃO:**

Proposição sujeita à apreciação do Plenário

Senhor Presidente,

Os Deputados abaixo-assinados, com amparo no art. 58, § 2º, I, da Constituição Federal e no art. 58, § 1º, c/c o art. 132 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, recorrem ao Plenário contra a apreciação conclusiva pela Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania do Projeto de Lei nº 5.951, de 2009, de iniciativa do Deputado Indio da Costa, que "Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e dá outras providências".

Trata-se de matéria que, por sua complexidade e abrangência, deve ser exaustivamente analisada e debatida pela composição plenária da Casa

Sala das Sessões, 10 de fevereiro de 2010

**DEPUTADO ALEX CANZIANI  
(PTB-PR)**

**Proposição:** REC 0347/2010

**Autor da Proposição:** ALEX CANZIANI E OUTROS

**Data de Apresentação:** 10/02/2010

**Ementa:** Contra a apreciação conclusiva do Projeto de Lei nº 5951, de 2009, que Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e dá outras providências.

**Possui Assinaturas Suficientes:** SIM

**Totais de Assinaturas:**

Confirmadas 068

Não Conferem 004

Fora do Exercício 000

Repetidas 002

Ilegíveis 000

Retiradas 000

Total 074

**Assinaturas Confirmadas**

ALCENI GUERRA DEM PR

ALEX CANZIANI PTB PR

ANDRE VARGAS PT PR

ANTONIO BULHÕES PRB SP

ARMANDO ABÍLIO PTB PB

ARNON BEZERRA PTB CE

ÁTILA LIRA PSB PI

BENE CAMACHO PTB MA

CARLOS ALBERTO LERÉIA PSDB GO

CARLOS BEZERRA PMDB MT

CARLOS MELLES DEM MG

CARLOS ZARATTINI PT SP

CHICO DA PRINCESA PR PR

DANIEL ALMEIDA PCdoB BA

DAVI ALVES SILVA JÚNIOR PR MA

DILCEU SPERAFICO PP PR

DR. NECHAR PP SP

EDUARDO CUNHA PMDB RJ

FERNANDO CHIARELLI PDT SP

FLAVIANO MELO PMDB AC

FLÁVIO BEZERRA PRB CE

GERALDO PUDIM PR RJ  
GERALDO RESENDE PMDB MS  
GILMAR MACHADO PT MG  
GIOVANNI QUEIROZ PDT PA  
GLADSON CAMELI PP AC  
GONZAGA PATRIOTA PSB PE  
HUGO LEAL PSC RJ  
JACKSON BARRETO PMDB SE  
JERÔNIMO REIS DEM SE  
JOÃO CAMPOS PSDB GO  
JOÃO DADO PDT SP  
JOÃO MAGALHÃES PMDB MG  
JORGE KHOURY DEM BA  
JOSÉ EDUARDO CARDOZO PT SP  
JOSÉ SANTANA DE VASCONCELLOS PR MG  
LAERTE BESSA PSC DF  
LEANDRO VILELA PMDB GO  
LELO COIMBRA PMDB ES  
LUIZ CARLOS BUSATO PTB RS  
LUIZ CARLOS SETIM DEM PR  
LUIZ FERNANDO FARIA PP MG  
MAGELA PT DF  
MÁRCIO MARINHO PRB BA  
MENDES RIBEIRO FILHO PMDB RS  
MOISES AVELINO PMDB TO  
MOREIRA MENDES PPS RO  
NELSON GOETTEN PR SC  
NEUDO CAMPOS PP RR  
OSVALDO REIS PMDB TO  
PAULO PIAU PMDB MG  
PAULO ROCHA PT PA  
PAULO RUBEM SANTIAGO PDT PE  
PEDRO CHAVES PMDB GO  
PEDRO FERNANDES PTB MA  
RICARDO BERZOINI PT SP  
RICARDO TRIPOLI PSDB SP  
ROBERTO BRITTO PP BA  
RÔMULO GOUVEIA PSDB PB  
SEVERIANO ALVES PMDB BA  
SILAS BRASILEIRO PMDB MG  
SIMÃO SESSIM PP RJ  
URZENI ROCHA PSDB RR  
VALADARES FILHO PSB SE  
VIEIRA DA CUNHA PDT RS  
WALDEMIR MOKA PMDB MS  
ZÉ GERARDO PMDB CE  
ZONTA PP SC

**Assinaturas que Não Conferem**

DOMINGOS DUTRA PT MA  
ENIO BACCI PDT RS  
MAURÍCIO TRINDADE PR BA  
WILSON SANTIAGO PMDB PB

**Assinaturas Repetidas**

JERÔNIMO REIS DEM SE  
ZÉ GERARDO PMDB CE

## **PROJETO DE LEI N.º 5.951-A, DE 2009**

**(Do Sr. Indio da Costa)**

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e dá outras providências; tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com emendas, deste e das emendas apresentadas na Comissão (relator: DEP. ZENALDO COUTINHO).

**DESPACHO:**

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

**APRECIÇÃO:**

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

### **S U M Á R I O**

I – Projeto inicial

II – Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Emendas apresentadas na Comissão (5)
- Parecer do relator
- Emendas oferecidas pelo relator (37)
- Complementação de voto
- Parecer da Comissão



O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** A presente lei dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos e adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias.

**§ 1º** Os livros, fichas, microfilmes e demais suportes de Registros Públicos previstos na Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, poderão ser substituídos por processos eletrônicos de arquivamento, a serem regulamentados em âmbito nacional pelo Conselho nacional de Justiça (CNJ), para garantia da segurança, inalterabilidade e acesso aos respectivos Bancos de dados.

**§ 2º** Os documentos públicos e privados, quando apresentados em forma eletrônica nos Registros Públicos e aqueles por eles expedidos atenderão aos requisitos da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP.

**§ 2º** Aplica-se, no que couber, a Lei nº 11.419, de 19 de dezembro de 2006.

**Art. 2º** Os negócios jurídicos celebrados com base nos assentos dos Registros Públicos estão protegidos pelo princípio da boa-fé, na forma da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com as alterações promovidas por esta lei.

**Parágrafo único.** Para alcançar a finalidade desta lei, seus dispositivos devem ser interpretados de forma sistemática, harmônica e coerente com os princípios informativos do direito registral, em especial, os da legalidade, inscrição, fé pública, continuidade, territorialidade, concentração, especialidade e prioridade.

**Art. 3º** No prazo de até 05 (cinco) anos da entrada em vigor desta lei, todos os serviços de Registros Públicos adotarão o sistema de registro eletrônico, cuja implantação poderá ser gradativa, conforme cronograma nacional a ser estabelecido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), observadas as peculiaridades locais.

*§ 1º No mesmo prazo e forma estabelecidos no caput, os serviços de Registros Públicos disponibilizarão a recepção eletrônica de títulos e documentos em geral, observadas as respectivas atribuições legais, e o fornecimento de informações e certidões eletrônicas.*

*§ 2º Os atos praticados e os documentos arquivados anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 1973, poderão ser inseridos em sistema eletrônico ou de digitalização de imagens.*

*§ 3º Os atos registrais praticados a partir da vigência da Lei nº 6.015, de 1973, serão inseridos em sistema eletrônico, por meio de traslado das informações e dos direitos vigentes, bem como de digitalização de imagens das matrículas ou documentos arquivados, no prazo de 07 (sete) anos a contar da vigência desta lei.*

**Art. 4º** Os investimentos e demais gastos efetuados com aquisição de equipamentos e programas de informática, para informatização e modernização da atividade são considerados para todos os efeitos despesas necessárias à manutenção dos serviços de Registros Públicos.

**Art. 5º** A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações, revogando-se os artigos 178 e 219:

**“Art. 17. (.....)**

Parágrafo único. Excetuam-se à regra do caput as certidões requeridas sobre registros facultativos ou para simples conservação de conteúdo e prova de data, hipóteses em que, havendo solicitação escrita do apresentante no momento do registro, o oficial somente poderá extrair certidão a requerimento expresso de qualquer das partes ou em cumprimento a decisão judicial específica, sob sigilo de justiça (NR).”

**“Art. 19. (...).**

§1º A certidão dos atos e documentos registrados poderá ser extraída por meio datilográfico, reprográfico, digital ou eletrônico e, nesta hipótese, obedecidos os critérios da ICP-Brasil.

.....(NR).

**“Art. 23.** Todas as diligências judiciais e extrajudiciais que exigirem a apresentação de qualquer livro, ficha substitutiva de livro ou documento, efetuar-se-ão no próprio serviço registral, em dia e hora previamente designados (NR).”

**“Art. 25.** Os papéis referentes ao serviço do registro serão arquivados no serviço registral mediante utilização de processos racionais e de tecnologia que facilitem às buscas, facultada a utilização de microfilmagem, digitalização, sistemas de informatização ou similares (NR).”

**“Art. 26.** Os livros e papéis pertencentes ao serviço registral nele permanecerão indefinidamente (NR).”

**“Art. 27.** Quando a lei criar novo serviço registral, enquanto não instalado, os registros continuarão a ser feitos naquele que sofreu o desmembramento, não sendo necessário repeti-los no que foi criado. Parágrafo único. O arquivo do antigo serviço registral continuará a pertencer-lhe (NR).”

**“Art. 116 (...).**

“Parágrafo único. A partir da vigência desta lei, os registros previstos nos incisos I e II do artigo 114 obedecerão ao sistema de matrícula (NR).”

**“Art. 116 A.** O Livro A – Registro Geral – será destinado à matrícula da constituição das pessoas jurídicas e ao registro ou averbação dos atos posteriores, obedecendo às seguintes normas:

I – cada pessoa jurídica terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta lei;

II – A matrícula será composta com as indicações previstas nos itens I a VII do artigo 120 desta lei, com a redação dada pela Lei 9.096, de 19.09.1995 (NR).”

**“Art. 127.** No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:

.....

VIII - das cláusulas padronizadas dos contratos de comercialização ou financiamento e garantia de imóveis parcelados ou fracionados por efeito de parcelamento do solo urbano, de incorporação imobiliária ou em outras hipóteses em que couber a padronização.

..... (NR).”

**“Art. 129. (...)**

Parágrafo único .Quando o apresentante requerer, por escrito, o registro ou custódia de documento, sob sigilo e para simples guarda e conservação, o registro não surtirá efeitos perante terceiros de boa fé e somente dele poderá ser extraída certidão na forma prevista no parágrafo único do artigo 17 (NR).”.

“**Art. 167.** No Registro de Imóveis, em sistema de matrícula, será feito;

1 – Registro de:

I – aquisição e transmissão de bem imóvel e direito real sobre imóvel (Código Civil, artigo 1.225);

II – promessa de transmissão do direito de propriedade de imóvel ou promessa de cessão de direitos reais;

III – alteração do regime jurídico da propriedade decorrente de parcelamento do solo, regularização fundiária, incorporação imobiliária, divisão, atribuição nas incorporações e nos parcelamentos, do Registro Torrens, instituição de bem de família ou outras hipóteses previstas em lei;

IV – instituição e convenção de condomínio edilício em incorporação original ou por transformação;

V – imissão de posse em desapropriação, sua cessão ou promessa de cessão;

VI – concessão ou autorização de uso de imóvel público e privado;

VII – opção de compra nos contratos de locação ou de arrendamento mercantil ou residencial;

VIII – a continuidade da vigência da locação e de arrendamento perante o adquirente do imóvel;

2 – Averbação de:

I – cancelamento de registro ou averbação;

II – resolução das propriedades fiduciária e superficiária;

III – alteração nas condições do contrato de garantia real;

IV – a cédula representativa de crédito com garantia real.

V – gravames de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade;

VI – cláusula de fideicomisso;

VII – restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, ou sua disponibilidade, quando previstos em lei;

VIII – arresto, penhora e seqüestro;

IX – medida judicial acautelatória, arrolamento fiscal, e medida administrativa acautelatória prevista em lei;

X – notícia de ajuizamento de ação real, pessoal reipersecutória ou de outro tipo de ação, cujo resultado ou responsabilidade patrimonial possam interferir em direitos registrados;

XI – notícia de ajuizamento de execução;

XII – preferência na aquisição nos contratos de locação ou arrendamento;

XIII – implemento ou não de condição resolutiva ou suspensiva, mediante assentamento do correspondente evento;

XIV – reaquisição de direito, quando da resolução de contrato com condição resolutiva de retro-venda, de reversão da doação, e demais hipóteses previstas em lei;

XV – tombamento, decretação de utilidade, necessidade pública e interesse social e de desafetação do bem público;

XVI – reserva legal;

XVII – afetação e securitização;

XVIII – construção, demolição, abertura ou alteração de denominação de via ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária;

XIX – mudança de nome de pessoa natural ou alteração de denominação de pessoa jurídica;

XX – convenção antenupcial e contrato relativo a regime patrimonial em união estável, inserção ou alteração de estado civil, do regime de bens entre cônjuges ou conviventes, ou outras circunstâncias que tenham influência no registro ou nas pessoas nele referidas;

XXI – notificações efetivadas, relativas a parcelamento, edificação e utilização compulsórios;  
XXII – do contrato de execução de parcelamento do solo ou de regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária;

XXIII – sub-rogação e cessão de crédito imobiliário;

§ 1º Os atos de registro são somente aqueles especificados neste artigo e quando se referirem a direitos reais, somente aqueles definidos como tais pelas leis civis.

§ 2º Serão sempre considerados atos sem conteúdo econômico:

I – indisponibilidade, arrolamento fiscal, afetação e seu cancelamento, abertura ou alteração de denominação de via ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária efetuada pelo poder público, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos;

II – distrato ou rescisão de contrato de promessa de compra e venda relativo a imóvel objeto de parcelamento do solo para fins urbanos ou de incorporação imobiliária e celebrado com o loteador ou o incorporador;

III – notícia de ajuizamento de ações.

**“Art. 168.** A qualificação dos atos como de registro ou de averbação será feita de acordo com sua natureza jurídica e de conformidade com o previsto nesta Lei (NR).”

**“Art. 169** - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e serão efetuados no serviço de Registro Público a que pertence a circunscrição do imóvel salvo:  
.....(NR).”

**“Art. 173** - Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

I - Livro de Protocolo;

II - Livro de Registro Geral;

III - Livro do Indicador Real;

IV - Livro do Indicador Pessoal.

Parágrafo único. Observado o disposto no § 2º do art. 3º, os livros previstos no caput poderão ser substituídos por fichas e ser digitalizados (NR).”

**“Art. 174** – O lançamento das prenotações de todos os títulos apresentados diariamente será feito no Livro de Protocolo ou fichas ou por meio eletrônico (NR).”

**“Art. 175** - São requisitos da escrituração do Livro de Protocolo:

I - o número de ordem, que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie;

II - a data da apresentação;

III - o nome do apresentante;

IV - a natureza formal do título;

V – resumidamente, a natureza dos negócios jurídicos objeto do título (NR).”

**“Art. 176** O Livro de Registro Geral será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167.

.....  
§ 5º Havendo relação direta de garantia com imóvel matriculado, sem prejuízo de seu prévio registro no Registro de Títulos e Documentos do domicílio das partes, serão averbados à matrícula:

I - a emissão de debêntures, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente suas emissões, firmando-se, pela ordem do registro, a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade;

II - as cédulas de crédito rural, de crédito industrial e bancário, com garantia imobiliária, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

III - as convenções de condomínio (NR).”

**“Art. 177.** Os atos atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, somente serão objeto de registro imobiliário quando digam respeito, diretamente, ao imóvel matriculado (NR).”

**“Art. 179** - O Livro do Indicador Real - será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.

§ 1º Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro do Indicador Real conterá, ainda, o número de ordem, LIR seguido do numeral correspondente, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie.

§ 2º Adotado o sistema previsto no parágrafo precedente, os oficiais deverão ter, para auxiliar a consulta, um livro-índice ou fichas pelas ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e pelos nomes e situações, quando rurais.

§ 3º É opcional, também para o oficial, utilizar livro digital e sistema informatizado de gerenciamento eletrônico de dados para o indicador real, facilitando as buscas para a prática dos atos e expedição de certidões (NR).”

**“Art. 180** - O Livro do Indicador Pessoal - dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

§ 1º Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro do Indicador Pessoal conterá, ainda, o número de ordem, LIP, seguido do numeral correspondente, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie;

§ 2º Os oficiais poderão adotar, para auxiliar as buscas, um livro-índice auxiliar ou fichas em ordem alfabética;

§ 3º É opcional, também para o oficial, utilizar livro digital e sistema informatizado de gerenciamento eletrônico de dados para o indicador pessoal, facilitando as buscas para a prática dos atos e expedição de certidão (NR).”

**“Art. 181.** (...)

Parágrafo único. Também poderão ser desdobrados, a critério do oficial, os Livros “Indicador Real” e “Indicador Pessoal” (NR).”

**“Art. 188** - Protocolizado o título, proceder-se-á o exame no prazo de até 15 (quinze) dias.

§ 1º Havendo exigências impeditivas o apresentante terá mais 30 (trinta) dias para atendê-las;

§ 2º Sendo o título considerado em condições para a prática do ato, o oficial o efetuará, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado da data do final do seu exame (NR).”

**“Art. 191** – Aplica-se a prioridade de registro para títulos apresentados no mesmo dia, prevalecendo o prenotado com número de ordem mais baixo (NR).”

**“Art. 194** - O título de natureza particular, devidamente registrado no serviço de Registros Públicos competente, poderá ser digitalizado e ser fornecida certidão respectiva (NR).”

**“Art. 196** – A abertura da matrícula será feita com os elementos constantes do registro do título e com os dados do título apresentado (NR).”

**“Art. 197** - Quando o registro do título anterior estiver registrado em outro serviço registral, o título apresentado deverá estar acompanhado de certidão de ônus reais atualizada, expedida pelo oficial originário (NR).”

**“Art. 198** - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I – Nos termos do artigo 167, inciso 2 do parágrafo único item III, o oficial averbará na matrícula a existência do processo de dúvida, para poder certificar sua existência em certidões de ônus reais;  
..... (NR).”

**“Art. 203** - Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

I - se for julgada procedente, os documentos serão restituídos ao interessado, independente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no protocolo e cancele a pré-notação;

II - se for julgada improcedente, os documentos serão restituídos ao interessado, com o respectivo mandado, para que o oficial proceda o ato pretendido, anotando na coluna do protocolo ou no indicador real (NR).”

**“Art. 206** – A prenotação será cancelada se o título não puder ser registrado ou o apresentante desistir do registro, desde que antes de efetuado.

Parágrafo único. A importância depositada para a prática do ato será restituída, deduzida a quantia correspondente às buscas (NR).”

**“Art. 210** - Todos os atos serão subscritos e encerrados pelo oficial ou por seus substitutos legais (NR).”

**“Art. 214** - *As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta, mas seu cancelamento depende de determinação do juiz competente de registros públicos (NR).”*

**“Art. 215.** Após a averbação da decretação da falência, o registro da alienação ou oneração dependerá de autorização do juízo da falência (NR).”

**“Art. 216.** O registro poderá também ser retificado ou cancelado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico (NR).”

**“Art. 222** - Em todas as escrituras, cartas de sentença, formais de partilha e cartas de adjudicação, o tabelião ou escrivão deve fazer referência ao número da matrícula e do registro anterior, mencionando o serviço registral (NR).”

**“Art. 225.** Nos títulos públicos apresentados a registro, a identificação do imóvel urbano poderá ser feita mediante menção ao número de sua matrícula, a circunscrição imobiliária a que pertence, seu endereço e, se rural, a localização e o nome da propriedade.

Parágrafo único. Quando a divergência entre a descrição constante do título e aquela da matrícula não gerar dúvida quanto à identidade do imóvel, o registro será feito mediante requerimento do adquirente para que o ato seja praticado conforme a descrição contida na matrícula (NR).”

**“Art. 226.** Tratando-se de usucapião, deverá constar do mandado a menção do número da matrícula do imóvel usucapido.

Parágrafo único. O usucapião e a desapropriação de parte de imóvel, o favorecido poderá apurar extrajudicialmente a área remanescente, senão apurada no respectivo processo (NR).”

**“Art. 229.** Se o registro do imóvel constar em outra circunscrição, a matrícula será aberta com base nos elementos contidos no título e na certidão de ônus reais daquele registro (NR).”

**“Art. 230** - Se na certidão constar ônus, o oficial abrirá a matrícula para o imóvel, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor e praticará o ato do título apresentado.

Parágrafo único. Todos os ônus reais registrados no próprio serviço registral, antes da vigência desta lei, deverão ser averbados na matrícula aberta para o imóvel (NR).”

**“Art. 237-A.** Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento, serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e registros realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de quinze dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação. (NR)”

**“Art. 239** - As penhoras, os arrestos, os seqüestros de imóveis serão averbados depois de pagos os emolumentos pela parte interessada para averbação em cumprimento a mandado ou por certidão do escrivão.

Parágrafo único – Após exame do título prenotado e havendo impossibilidade da averbação determinada, o oficial informará ao juiz as exigências existente, hipótese em que os efeitos da pré-notação perderão sua eficácia por determinação judicial ou cancelada a requerimento do credor (NR).”

**“Art. 244.** As escrituras antenupciais e contratos relativos a regime patrimonial em união estável somente serão averbados na matrícula dos imóveis de propriedade das partes, para ciência de terceiros (NR).”

**“Art. 246** - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

Parágrafo único. As averbações de edificação, reconstrução, demolição, desmembramento, unificação de imóveis, mudança de numeração de prédio, alteração do nome por casamento ou

desquite ou outras circunstâncias somente a requerimento dos interessados com firma reconhecida, comprovada por documento fornecido pelo órgão competente (NR).”

**“Art. 247** – As indisponibilidades de bens são averbadas na matrícula e se o imóvel constar registrado em nome de terceiros, o oficial, antes de efetuar o ato, deve informar ao juiz que as determinou (NR).”

**“Art. 250** – A averbação de cancelamento de registro de hipoteca pode ser 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 – por decurso do prazo contratado, desde que comprovado o pagamento da última parcela da dívida (NR).”

**“Art. 263.** Findo o prazo do nº II do artigo anterior, sem que tenha havido reclamação, o oficial transcreverá a escritura, integralmente, no livro Auxiliar e averbará na matrícula do imóvel, arquivando o exemplar do jornal em que foi feita a publicação (NR).”

**“Art. 289.** No exercício de suas funções, os oficiais devem fiscalizar apenas se houve pagamento dos impostos devidos por força dos negócios jurídicos constantes do título apresentado (NR).”

**“Art. 292** – São vedados a lavratura e o registro de escritura ou contrato particular de imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação ou de direitos a eles relativos, sem anuência do credor (NR).”

**“Art. 296-A** Todas as intimações e notificações relacionadas a direitos reais ou reais de garantia previstas em lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante de recebimento, e serão cumpridas exclusivamente pelo Serviço de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las (NR).”

**Art. 6º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a ter a seguinte redação:**

**“Art. 32. (...)**

§1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos do domicílio daquele, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, além dos juros convencionados e das custas de intimação.

..... (NR).”

**“Art. 33.** Se o credor das prestações recusar-se a recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação prévia do Oficial do Registro de Títulos e Documentos do local do domicílio do devedor, para receber as importâncias depositadas pelo devedor no Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta lei.

..... (NR).”



**"Art. 35. (...)**

§1º O vendedor deverá efetuar o depósito a que se refere este artigo e notificar o interessado, através do serviço de Registro de Títulos e Documentos do domicílio deste, para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

..... (NR)."

**"Art. 38. (...)**

§4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do registro de títulos e documentos competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

..... (NR)."

**"Art. 49.** As intimações e notificações previstas nesta lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e serão promovidas exclusivamente por meio dos serviços de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las, ainda quando necessário edital (NR)."

**Art. 7º** Esta lei entra em vigor 180 (cento e oitenta) dias depois da sua publicação.

### **Justificativa**

Conforme descrito no artigo 1º, a presente proposição visa promover o uso do meio eletrônico nos Registros Públicos de natureza econômica e adotar providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade no registro das transações eletrônicas, em especial as imobiliárias.

Assim, o projeto vincula o sistema proposto à ICP-Brasil - Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira – que é um conjunto de entidades, padrões técnicos e regulamentos, subordinado à Casa Civil da Presidência da República, e que visa dar maior segurança às transações eletrônicas. Para que não haja conflitos, a proposição reporta-se à Lei 11.419/2006, que já disciplina a informatização do processo judicial, em relação às áreas cível, penal e trabalhista, e aos juizados especiais e que subsidiará a interpretação da lei.

Por outro lado, verificando a legislação de registros públicos podemos perceber um verdadeiro emaranhado de disposições, bem como a utilização de termos e expressões ultrapassados e que confundem o cidadão, que fica sem saber ao certo quais as atribuições de cada serviço extrajudicial, o que gera insegurança jurídica, fazendo-se necessário estabelecer a concentração dos atos relativos à propriedade imobiliária especificamente nos registros de imóveis, e os relacionados aos demais bens e direitos especificamente nos registros de títulos e documentos, obedecida a lógica sistemática do Sistema de Registros Públicos adotado no Brasil, de modo que a administração pública e o cidadão saibam, com certeza, onde levar a registro, onde praticá-los com maior celeridade e, também, onde procurar os atos de seu interesse.

Outrossim, é importante especificar as atribuições de cada serviço extrajudicial, de modo a garantir a auto-suficiência de todos eles, especializando cada prática, e eliminando possíveis conflitos de atribuições.

Examinando a legislação atual, podemos verificar, também, a necessidade de possibilitar outras formas de registros públicos, permitindo, inclusive, que sejam realizados registros sob sigilo, facultativos, para as hipóteses em que o detentor do documento deseje garantir sua conservação, prova de data e conteúdo, mas não queira ou não possa dar publicidade ao documento, como ocorre, por exemplo, com prontuários médicos e outros documentos que precisam ser conservados por longo prazo, mas não devem ter publicidade. A publicidade dos registros visa permitir aos terceiros de boa fé o conhecimento do conteúdo dos documentos registrados. Há, porém, casos em que não há necessidade dessa publicidade, mas que pode haver interesse da sociedade em preservar documentos, com o mesmo valor do original (LRP art. 161), a fim de desfazer-se do meio material. Nesta hipótese, o registro seria sigiloso, somente podendo ser extraída certidão às próprias partes ou por determinação judicial específica.

A presente proposição visa, assim, modernizar, especializar e dar maior transparência e agilidade aos registros públicos, corrigindo distorções atuais e que prejudicam o cidadão na obtenção de dados e na preservação de seus direitos.

Sala das Sessões, 2 de setembro de 2009.

Deputado INDIO DA COSTA  
DEM - RJ

<p><b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</b></p>
---

**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 I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**CAPÍTULO I  
DAS ATRIBUIÇÕES**

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

§ 1º Os Registros referidos neste artigo são os seguintes:

- I - o registro civil de pessoas naturais;
- II - o registro civil de pessoas jurídicas;
- III - o registro de títulos e documentos;
- IV - o registro de imóveis;

§ 2º Os demais registros reger-se-ão por leis próprias.

Art. 2º Os registros indicados no § 1º do artigo anterior ficam a cargo dos serventuários privativos nomeados de acordo com o estabelecido na Lei de Organização Administrativa e Judiciária do Distrito Federal e dos Territórios e nas Resoluções sobre a Divisão e Organização Judiciária dos Estados, e serão feitos:

I - o do item I, nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de nascimentos, casamentos e óbitos;

II - os dos itens II e III, nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de títulos e documentos;

III - os do item IV, nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de imóveis.

## CAPÍTULO II DA ESCRITURAÇÃO

Art. 3º A escrituração será feita em livros encadernados, que obedecerão aos modelos anexos a esta Lei, sujeitos à correição da autoridade judiciária competente.

§ 1º Os livros podem ter 0,22 m até 0,40 m de largura e de 0,33 m até 0,55 m de altura, cabendo ao oficial a escolha, dentro dessas dimensões, de acordo com a conveniência do serviço.

§ 2º Para facilidade do serviço podem os livros ser escriturados mecanicamente, em folhas soltas, obedecidos os modelos aprovados pela autoridade judiciária competente.

Art. 4º Os livros de escrituração serão abertos, numerados, autenticados e encerrados pelo oficial do registro, podendo ser utilizado, para tal fim, processo mecânico de autenticação previamente aprovado pela autoridade judiciária competente.

Parágrafo único. Os livros notariais, nos modelos existentes, em folhas fixas ou soltas, serão também abertos, numerados, autenticados e encerrados pelo tabelião, que determinará a respectiva quantidade a ser utilizada, de acordo com a necessidade do serviço.  
*[\(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 9.955, de 6/1/2000\)](#)*

Art. 5º Considerando a quantidade dos registros o juiz poderá autorizar a diminuição do número de páginas dos livros respectivos, até a terça parte do consignado nesta Lei.

Art. 6º Findando-se um livro, o imediato tomará o número seguinte, acrescido à respectiva letra, salvo no registro de imóveis, em que o número será conservado, com a adição sucessiva de letras, na ordem alfabética simples, e, depois, repetidas em combinação com a primeira, com a segunda, e assim indefinidamente. Exemplos: 2-A a 2-Z; 2-AA a 2-AZ; 2-BA a 2-BZ, etc.

Art. 7º Os números de ordem dos registros não serão interrompidos no fim de cada livro, mas continuarão, indefinidamente, nos seguintes da mesma espécie.

## CAPÍTULO III DA ORDEM DO SERVIÇO

Art. 8º O serviço começará e terminará às mesmas horas em todos os dias úteis.

Parágrafo único. O registro civil de pessoas naturais funcionará todos os dias, sem exceção.

Art. 9º Será nulo o registro lavrado fora das horas regulamentares ou em dias em que não houver expediente, sendo civil e criminalmente responsável o oficial que der causa à nulidade.

Art. 10. Todos os títulos, apresentados no horário regulamentar e que não forem registrados até a hora do encerramento do serviço, aguardarão o dia seguinte, no qual serão registrados, preferencialmente, aos apresentados nesse dia.

Parágrafo único. O registro civil de pessoas naturais não poderá, entretanto, ser adiado.

Art. 11. Os oficiais adotarão o melhor regime interno de modo a assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação dos seus títulos, estabelecendo-se, sempre, o número de ordem geral.

Art. 12. Nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento do Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante.

Parágrafo único. Independem de apontamento no Protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.

Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

I - por ordem judicial;

II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;

III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.

§ 1º O reconhecimento de firma nas comunicações ao registro civil pode ser exigido pelo respectivo oficial.

§ 2º A emancipação concedida por sentença judicial será anotada às expensas do interessado.

Art. 14. Pelos atos que praticarem, em decorrência desta Lei, os oficiais do registro terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos fixados nos Regimentos de Custas do Distrito Federal, dos Estados e Territórios, os quais serão pagos, pelo interessado que os requerer, no ato de requerimento ou no da apresentação do título.

Parágrafo único. O valor correspondente às custas de escrituras, certidões, buscas, averbações, registros de qualquer natureza, emolumentos e despesas legais constará, obrigatoriamente, do próprio documento, independentemente da expedição do recibo, quando solicitado. ([Parágrafo único acrescido pela Lei nº 6.724, 19/11/1979](#))

Art. 15. Quando o interessado no registro for o oficial encarregado de fazê-lo, ou algum parente seu, em grau que determine impedimento, o ato incumbe ao substituto legal do oficial.

## CAPÍTULO IV DA PUBLICIDADE

Art. 16. Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados:

- 1º) a lavrar certidão do que lhes for requerido;
- 2º) a fornecer às partes as informações solicitadas.

Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

Parágrafo único. O acesso ou envio de informações aos registros públicos, quando forem realizados por meio da rede mundial de computadores (*internet*) deverão ser assinados com uso de certificado digital, que atenderá os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ([Parágrafo único acrescido pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009, convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009](#))

Art. 18. Ressalvado o disposto nos arts. 45, 57, § 7º, e 95, parágrafo único, a certidão será lavrada independentemente de despacho judicial, devendo mencionar o livro de registro ou o documento arquivado no cartório. ([Artigo com redação dada pela Lei nº 9.807, de 13/7/1999](#))

Art. 19. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de cinco dias.

§ 1º A certidão, de inteiro teor, poderá ser extraída por meio datilográfico ou reprográfico.

§ 2º As certidões de Registro Civil de Pessoas Naturais mencionarão sempre, a data em que foi lavrado o assento e serão manuscritas ou datilografadas e, no caso de adoção de papéis impressos, os claros serão preenchidos também em manuscrito ou datilografados.

§ 3º Nas certidões de registro civil, não se mencionará a circunstância de ser legítima, ou não, a filiação, salvo a requerimento do próprio interessado, ou em virtude de determinação judicial.

§ 4º As certidões de nascimento mencionarão, além da data em que foi feito o assento, a data, por extenso, do nascimento e, ainda, expressamente, o lugar onde o fato houver ocorrido.

§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão ser fornecidas em papel e mediante escrita que permitam a sua reprodução por fotocópia, ou outro processo equivalente.

Art. 20. No caso de recusa ou retardamento na expedição da certidão, o interessado poderá reclamar à autoridade competente, que aplicará, se for o caso, a pena disciplinar cabível.

Parágrafo único. Para a verificação do retardamento, o oficial, logo que receber alguma petição, fornecerá à parte uma nota de entrega devidamente autenticada.

Art. 21. Sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o Oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do

pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal, ressalvado o disposto nos arts. 45 e 95. *(Retificado no DOU de 30/10/1975)*

Parágrafo único. A alteração a que se refere este artigo deverá ser anotada na própria certidão, contendo a inscrição de que "a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo".

## CAPÍTULO V DA CONSERVAÇÃO

Art. 22. Os livros de registro, bem como as fichas que os substituam, somente sairão do respectivo cartório mediante autorização judicial.

Art. 23. 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. 24. Os oficiais devem manter, em segurança, permanentemente, os livros e documentos e respondem pela sua ordem e conservação.

Art. 25. 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 e de outros meios de reprodução autorizados em lei.

Art. 26. Os livros e papéis pertencentes ao arquivo do cartório ali permanecerão indefinidamente.

Art. 27. 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 escritório.

Parágrafo único. O arquivo do antigo cartório continuará a pertencer-lhe.

## CAPÍTULO VI DA RESPONSABILIDADE

Art. 28. Além dos casos expressamente consignados, os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro.

Parágrafo único. A responsabilidade civil independe da criminal pelos delitos que cometerem.

## TÍTULO III DO REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

### CAPÍTULO I DA ESCRITURAÇÃO

Art. 116. Haverá, para o fim previsto nos artigos anteriores, os seguintes livros:

I - Livro A, para os fins indicados nos números I e II, do art. 114, com 300 folhas;

II - Livro B, para matrícula das oficinas impressoras, jornais, periódicos, empresas de radiodifusão e agências de notícias, com 150 folhas.

Art. 117. Todos os exemplares de contratos, de atos, de estatuto e de publicações, registrados e arquivados, serão encadernados por períodos certos, acompanhados de índice que facilite a busca e o exame.

Art. 118. Os oficiais farão índices, pela ordem cronológica e alfabética, de todos os registros e arquivamentos, podendo adotar o sistema de fichas, mas ficando sempre responsáveis por qualquer erro ou omissão.

Art. 119. A existência legal das pessoas jurídicas só começa com o registro de seus atos constitutivos.

Parágrafo único. Quando o funcionamento da sociedade depender de aprovação da autoridade, sem esta não poderá ser feito o registro.

## CAPÍTULO II DA PESSOA JURÍDICA

Art. 120. O registro das sociedades, fundações e partidos políticos consistirá na declaração, feita em livro, pelo oficial, do número de ordem, da data da apresentação e da espécie do ato constitutivo, com as seguintes indicações: (*“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.096, de 19/9/1995*)

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

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

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

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

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

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

Parágrafo único. Para o registro dos partidos políticos, serão obedecidos, além dos requisitos deste artigo, os estabelecidos em lei específica. ([\*Parágrafo único acrescido pela Lei nº 9.096, de 19/9/1995\*](#))

Art. 121. Para o registro serão apresentadas duas vias do estatuto, compromisso ou contrato, pelas quais far-se-á o registro mediante petição do representante legal da sociedade, lançando o oficial, nas duas vias, a competente certidão do registro, com o respectivo número de ordem, livro e folha. Uma das vias será entregue ao representante e a

outra arquivada em cartório, rubricando o oficial as folhas em que estiver impresso o contrato, compromisso ou estatuto. ([\*Artigo com redação dada pela Lei nº 9.042, de 9/5/1995\*](#))

### CAPÍTULO III

#### DO REGISTRO DE JORNAIS, OFICINAS IMPRESSORAS, EMPRESAS DE RADIODIFUSÃO E AGÊNCIAS DE NOTÍCIAS

Art. 122. No registro civil das pessoas jurídicas serão matriculados:

I - os jornais e demais publicações periódicas;

II - as oficinas impressoras de qualquer natureza pertencentes a pessoas naturais ou jurídicas;

III - as empresas de radiodifusão que mantenham serviços de notícias, reportagens, comentários, debates e entrevistas;

IV - as empresas que tenham por objeto o agenciamento de notícias.

Art. 123. O pedido de matrícula conterá as informações e será instruído com os documentos seguintes:

I - no caso de jornais ou outras publicações periódicas:

a) título do jornal ou periódico, sede da redação, administração e oficinas impressoras, esclarecendo, quanto a estas, se são próprias ou de terceiros, e indicando, neste caso, os respectivos proprietários;

b) nome, idade, residência e prova da nacionalidade do diretor ou redator-chefe;

c) nome, idade, residência e prova da nacionalidade do proprietário;

d) se propriedade de pessoa jurídica, exemplar do respectivo estatuto ou contrato social e nome, idade, residência e prova de nacionalidade dos diretores, gerentes e sócios da pessoa jurídica proprietária.

II - nos casos de oficinas impressoras:

a) nome, nacionalidade, idade e residência do gerente e do proprietário, se pessoa natural;

b) sede da administração, lugar, rua e número onde funcionam as oficinas e denominação destas;

c) exemplar do contrato ou estatuto social, se pertencentes à pessoa jurídica.

III - no caso de empresas de radiodifusão:

a) designação da emissora, sede de sua administração e local das instalações do estúdio;

b) nome, idade, residência e prova de nacionalidade do diretor ou redator-chefe responsável pelos serviços de notícias, reportagens, comentários, debates e entrevistas.

IV - no caso de empresas noticiosas:

a) nome, nacionalidade, idade e residência do gerente e do proprietário, se pessoa natural;

b) sede da administração;

c) exemplar do contrato ou estatuto social, se pessoa jurídica.

§ 1º As alterações em qualquer dessas declarações ou documentos deverão ser averbadas na matrícula, no prazo de oito dias.

§ 2º A cada declaração a ser averbada deverá corresponder um requerimento.



Art. 124. A falta de matrícula das declarações, exigidas no artigo anterior, ou da averbação da alteração, será punida com multa que terá o valor de meio a dois salários mínimos da região.

§ 1º A sentença que impuser a multa fixará prazo, não inferior a vinte dias, para matrícula ou alteração das declarações.

§ 2º A multa será aplicada pela autoridade judiciária em representação feita pelo oficial, e cobrada por processo executivo, mediante ação do órgão competente.

§ 3º Se a matrícula ou alteração não for efetivada no prazo referido no § 1º deste artigo, o juiz poderá impor nova multa, agravando-a de 50% (cinquenta por cento) toda vez que seja ultrapassado de dez dias o prazo assinalado na sentença.

Art. 125. Considera-se clandestino o jornal, ou outra publicação periódica, não matriculado nos termos do art. 122 ou de cuja matrícula não constem os nomes e as qualificações do diretor ou redator e do proprietário.

Art. 126. O processo de matrícula será o mesmo do registro prescrito no art. 121.

## TÍTULO IV DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

### CAPÍTULO I DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:

I - dos instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor;

II - do penhor comum sobre coisas móveis;

III - da caução de títulos de crédito pessoal e da dívida pública federal, estadual ou municipal, ou de Bolsa ao portador;

IV - do contrato de penhor de animais, não compreendido nas disposições do art. 10 da Lei nº 492, de 30-8-1934;

V - do contrato de parceria agrícola ou pecuária;

VI - do mandado judicial de renovação do contrato de arrendamento para sua vigência, quer entre as partes contratantes, quer em face de terceiros (art. 19, § 2º do Decreto nº 24.150, de 20-4-1934);

VII - facultativo, de quaisquer documentos, para sua conservação.

Parágrafo único. Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício.

Art. 128. À margem dos respectivos registros, serão averbadas quaisquer ocorrências que os alterem, quer em relação às obrigações, quer em atinência às pessoas que nos atos figurem, inclusive quanto à prorrogação dos prazos.

Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:

1º) os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do art. 167, I, nº 3;

2º) os documentos decorrentes de depósitos, ou de cauções feitos em garantia de cumprimento de obrigações contratuais, ainda que em separado dos respectivos instrumentos;

3º) as cartas de fiança, em geral, feitas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado;

4º) os contratos de locação de serviços não atribuídos a outras repartições;

5º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, os de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis e os de alienação fiduciária;

6º) 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;

7º) as quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis, bem como o penhor destes, qualquer que seja a forma que revistam;

8º) os 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.

9º) os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento.

Art. 130. Dentro do prazo de vinte dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 127 e 129, serão registrados no domicílio das partes contratantes e, quando residam estas em circunscrições territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas.

Parágrafo único. Os registros de documentos apresentados, depois de findo o prazo, produzirão efeitos a partir da data da apresentação.

#### CAPÍTULO IV DA ORDEM DO SERVIÇO

Art. 161. As certidões do registro integral de títulos terão o mesmo valor probante dos originais, ressalvado o incidente de falsidade destes, oportunamente levantado em juízo.

§ 1º O apresentante do título para registro integral poderá também deixá-lo arquivado em cartório ou a sua fotocópia, autenticada pelo oficial, circunstâncias que serão declaradas no registro e nas certidões.

§ 2º Quando houver acúmulo de trabalho, um dos suboficiais poderá ser autorizado pelo juiz, a pedido do oficial e sob sua responsabilidade, a lavrar e subscrever certidão.

Art. 162. O fato da apresentação de um título, documento ou papel, para registro ou averbação, não constituirá, para o apresentante, direito sobre o mesmo, desde que não seja o próprio interessado.

Art. 163. Os tabeliães e escrivães, nos atos que praticarem, farão sempre referência ao livro e à folha do Registro de Títulos e Documentos em que tenham sido trasladados os mandatos de origem estrangeira, a que tenham de reportar-se.

## CAPÍTULO V DO CANCELAMENTO

Art. 164. O cancelamento poderá ser feito em virtude de sentença ou de documento autêntico de quitação ou de exoneração do título registrado.

Art. 165. Apresentado qualquer dos documentos referidos no artigo anterior, o oficial certificará, na coluna das averbações do livro respectivo, o cancelamento e a razão dele, mencionando-se o documento que o autorizou, datando e assinando a certidão, de tudo fazendo referência nas anotações do protocolo.

Parágrafo único. Quando não for suficiente o espaço da coluna das averbações, será feito novo registro, com referências recíprocas, na coluna própria.

Art. 166. Os requerimentos de cancelamento serão arquivados com os documentos que os instruírem.

## TÍTULO V DO REGISTRO DE IMÓVEIS

### CAPÍTULO I DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda, de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrendimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) das cédulas de crédito rural;
- 14) das cédulas de crédito industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;

16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;

18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;

19) dos loteamentos urbanos e rurais;

20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;

21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;

22) [\(Revogado pela Lei nº 6.850, de 12/11/1980\)](#)

23) dos 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;

24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;

25) 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;

26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;

27) do dote;

28) das sentenças declaratórias de usucapião; [\(Item com redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 4/9/2001\)](#)

29) da compra e venda pura e da condicional;

30) da permuta;

31) da dação em pagamento;

32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;

33) da doação entre vivos;

34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. [\(Item acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997\)](#)

36) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; [\(Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001 e com nova redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 4/9/2001\)](#)

38) [\(VETADO na Lei nº 10.257, de 10/7/2001\)](#)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano; [\(Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação\)](#)

40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público. [\(Item acrescido pela Medida Provisória nº 2.220, de 4/9/2001\)](#)

41) da legitimação de posse; [\(Item acrescido pela Lei nº 11.977, de 7/7/2009\)](#)

II - a averbação:

- 1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
- 2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;
- 3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;
- 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;
- 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;
- 6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;
- 7) das cédulas hipotecárias;
- 8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;
- 9) das sentenças de separação de dote;
- 10) do restabelecimento da sociedade conjugal;
- 11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
- 12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
- 13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo Poder Público.
- 14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro. [\*\(Item acrescido pela Lei nº 6.850, de 12/11/1980\)\*](#)
- 15) da 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 inexistir outra hipoteca registrada em favor de terceiros. [\*\(Item acrescido pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981\)\*](#)
- 16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência. [\*\(Item acrescido pela Lei nº 8.245, de 18/10/1991\)\*](#)
- 17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário. [\*\(Item acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997\)\*](#)
- 18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano; [\*\(Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação\)\*](#)
- 19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; [\*\(Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação\)\*](#)
- 20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano. [\*\(Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação\)\*](#)
- 21) da cessão de crédito imobiliário. [\*\(Item acrescido pela Medida Provisória nº 2.223, de 4/9/2001 e com nova redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)\*](#)
- 22) da reserva legal; [\*\(Item acrescido pela Lei nº 11.284, de 2/3/2006\)\*](#)

23) da servidão ambiental. [\*\(Item acrescido pela Lei nº 11.284, de 2/3/2006\)\*](#)

24) do destaque de imóvel de gleba pública originária. [\*\(Item acrescido pela Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009, convertida na Lei nº 11.952, de 7/7/2009\)\*](#)

25) [\*\(Vide Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009\)\*](#)

26) do auto de demarcação urbanística [\*\(Item acrescido pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009, convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009\)\*](#)

27) [\*\(Vide Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009\)\*](#)

Art. 168. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

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.

Art. 171. Os atos relativos, a vias férreas serão registrados no cartório correspondente à estação inicial da respectiva linha.

## CAPÍTULO II DA ESCRITURAÇÃO

Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "*inter vivos*" ou "*mortis causa*" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Art. 173. Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

I - Livro nº 1º - Protocolo;

II - Livro nº 2 - Registro Geral;

III - Livro nº 3 - Registro Auxiliar;

IV - Livro nº 4 - Indicador Real;

V - Livro nº 5 - Indicador Pessoal.

Parágrafo único. Observado o disposto no § 2º do art. 3º, desta lei, os livros nºs 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas.

Art. 174. O livro nº 1 - Protocolo - servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 12 desta Lei.

Art. 175. São requisitos da escrituração do Livro nº 1 - Protocolo:

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

Art. 176. O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

- 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
- 2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (*“Caput” do item com redação dada pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001*)

a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (*Alínea acrescida pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001*)

b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (*Alínea acrescida pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001*)

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, 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 Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior,

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

1) a data;

2) 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 Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver. [\(Parágrafo único transformado em § 1º pela Lei nº 6.688, de 17/9/1979\)](#)

§ 2º Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 6.688, de 17/9/1979\)](#)

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea *a* do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001\)](#)

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001\)](#)

§ 5º Nas hipóteses do § 3º, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009, convertida na Lei nº 11.952, de 25/6/2009\)](#)

§ 6º A certificação do memorial descritivo de glebas públicas será referente apenas ao seu perímetro originário. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009, convertida na Lei nº 11.952, de 25/6/2009\)](#)

§ 7º Não se exigirá, por ocasião da efetivação do registro do imóvel destacado de glebas públicas, a retificação do memorial descritivo da área remanescente, que somente ocorrerá a cada 3 (três) anos, contados a partir do primeiro destaque, englobando todos os destaques realizados no período. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009, convertida na Lei nº 11.952, de 25/6/2009\)](#)

Art. 177. O Livro nº 3 - Registro Auxiliar - será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.

Art. 178. Registrar-se-ão no Livro nº 3 - Registro Auxiliar:

I - a emissão de debêntures, sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões, firmando-se pela ordem do registro a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade;

II - as cédulas de crédito rural e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

III - as convenções de condomínio;

IV - o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

V - as convenções antenupciais;



VI - os contratos de penhor rural;

VII - os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato, praticado no Livro nº 2.

Art. 179. O Livro nº 4 - Indicador Real - será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.

§ 1º Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro nº 4 conterá, ainda, o número de ordem, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie.

§ 2º Adotado o sistema previsto no parágrafo precedente, os oficiais deverão ter, para auxiliar a consulta, um livro-índice ou fichas pelas ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e pelos nomes e situações, quando rurais.

Art. 180. O Livro nº 5 - Indicador Pessoal - dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

Parágrafo único. Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro nº 5 conterá, ainda, o número de ordem de cada letra do alfabeto, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie. Os oficiais poderão adotar, para auxiliar as buscas, um livro-índice ou fichas em ordem alfabética.

Art. 181. Poderão ser abertos e escriturados, concomitantemente, até dez livros de "Registro Geral", obedecendo, neste caso, a sua escrituração ao algarismo final da matrícula, sendo as matrículas de número final um feitas no Livro 2-1, as de final dois no Livro 2-2 e as de final três no Livro 2-3, e assim, sucessivamente.

Parágrafo único. Também poderão ser desdobrados, a critério do oficial, os Livros nºs. 3 "Registro Auxiliar", 4 "Indicador Real" e 5 "Indicador Pessoal".

### CAPÍTULO III DO PROCESSO DE REGISTRO

Art. 182. Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação.

Art. 183. Reproduzir-se-á, em cada título, o número de ordem respectivo e a data de sua prenotação.

Art. 184. O Protocolo será encerrado diariamente.

Art. 185. A escrituração do protocolo incumbirá tanto ao oficial titular como ao seu substituto legal, podendo, ser feita, ainda, por escrevente auxiliar expressamente designado pelo oficial titular ou pelo seu substituto legal mediante autorização do juiz competente, ainda que os primeiros não estejam nem afastados nem impedidos.

Art. 186. O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

Art. 187. Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem no Protocolo.

Art. 188. Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de trinta dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.

Art. 189. Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante trinta dias que os interessados na primeira promovam a inscrição. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será inscrito e obterá preferência sobre aquele.

Art. 190. Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.

Art. 191. Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil.

Art. 192. O disposto nos arts. 190 e 191 não se aplica às escrituras públicas, da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem, taxativamente, a hora da sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar.

Art. 193. O registro será feito pela simples exibição do título, sem dependência de extratos.

Art. 194. O título de natureza particular apresentado em uma só via será arquivado em cartório, fornecendo o oficial, a pedido, certidão do mesmo.

Art. 195. 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. 196. A matrícula será feita à vista dos elementos constantes do título apresentado e do registro anterior que constar do próprio cartório.

Art. 197. Quando o título anterior estiver registrado em outro cartório, o novo título será apresentado juntamente com certidão atualizada, comprobatória do registro anterior, e da existência ou inexistência de ônus.

Art. 198. Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotarà o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de quinze dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Art. 199. Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo referido no item III do artigo anterior, será ela, ainda assim, julgada por sentença.

Art. 200. Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de dez dias.

Art. 201. Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de quinze dias, com base nos elementos constantes dos autos.

Art. 202. Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.

Art. 203. Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

I - se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação;

II - se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

Art. 204. A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

Art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos trinta dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

Art. 206. Se o documento, uma vez prenotado, não puder ser registrado, ou o apresentante desistir de seu registro, a importância relativa às despesas previstas no art. 14 será restituída, deduzida a quantia correspondente às buscas e à prenotação.

Art. 207. No processo de dúvida, somente serão devidas custas, a serem pagas pelo interessado, quando a dúvida for julgada procedente.

Art. 208. O registro começado dentro das horas fixadas não será interrompido, salvo motivo de força maior declarado, prorrogando-se o expediente até ser concluído.

Art. 209. Durante a prorrogação nenhuma nova apresentação será admitida, lavrando o termo de encerramento no Protocolo.

Art. 210. Todos os atos serão assinados e encerrados pelo oficial, por seu substituto legal, ou por escrevente expressamente designado pelo oficial ou por seu substituto legal e autorizado pelo juiz competente ainda que os primeiros não estejam nem afastados nem impedidos.

Art. 211. Nas vias dos títulos restituídas aos apresentantes, serão declarados resumidamente, por carimbo, os atos praticados.

Art. 212. 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, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. ([“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada. ([Parágrafo único acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: ([“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; ([Inciso acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes. ([Inciso acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o *caput* do art. 225, o oficial averbará a retificação. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, 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. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 11. Independe de retificação:

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

Art. 214. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 4º 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. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

Art. 215. São nulos os registros efetuados após sentença de abertura de falência, ou do termo legal nele fixado, salvo se a apresentação tiver sido feita anteriormente.

Art. 216. O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.

## CAPÍTULO IV DAS PESSOAS

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

Art. 218. Nos atos a título gratuito, o registro pode também ser promovido pelo transferente, acompanhado da prova de aceitação do beneficiado.

Art. 219. O registro do penhor rural independe do consentimento do credor hipotecário.

Art. 220. São considerados, para fins de escrituração, credores e devedores, respectivamente:

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

## CAPÍTULO V DOS TÍTULOS

Art. 221. Somente são admitidos a registro:

- I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;
- II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;
- III - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;
- IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.
- V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados e Municípios no âmbito de programas de regularização fundiária, dispensado o reconhecimento

de firma. [Inciso acrescido da Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009, convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009](#)

Art. 222. Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.

Art. 223. Ficam sujeitas à obrigação, a que alude o artigo anterior, as partes que, por instrumento particular, celebrarem atos relativos a imóveis.

Art. 224. Nas escrituras, lavradas em decorrência de autorização judicial, serão mencionadas, por certidão, em breve relatório, com todas as minúcias que permitam identificá-los, os respectivos alvarás.

Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. [Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001](#)

Art. 226. Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial.

## CAPÍTULO VI DA MATRÍCULA

Art. 227. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176.

Art. 228. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.



Art. 229. Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.

Art. 230. Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que ocorrerá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório.

Art. 231. No preenchimento dos livros, observar-se-ão as seguintes normas:

I - no alto da face de cada folha será lançada a matrícula do imóvel, com os requisitos constantes do art. 176, e no espaço restante e no verso, serão lançados por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado;

II - preenchida uma folha, será feito o transporte para a primeira folha em branco do mesmo livro ou do livro da mesma série que estiver em uso, onde continuarão os lançamentos, com remissões recíprocas.

Art. 232. Cada lançamento de registro será precedido pela letra "R" e o da averbação pelas letras " AV ", seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula (ex: R-1-1, R-2-1, AV-3-1, R-4-1, AV-5-1, etc.).

Art. 233. A matrícula será cancelada:

I - por decisão judicial;

II - quando em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;

III - pela fusão, nos termos do artigo seguinte.

Art. 234. Quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.

Art. 235. Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:

I - dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;

II - dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, e as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior.

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 item II do art. 233.

## CAPÍTULO VII DO REGISTRO

Art. 236. Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.

Art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Art. 237-A Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação. [Artigo acrescido pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009, convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009](#)

Art. 238. O registro de hipoteca convencional valerá pelo prazo de trinta anos, findo o qual só será mantido o número anterior se reconstituída por novo título e novo registro.

Art. 239. As penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis serão registrados depois de pagas as custas do registro pela parte interessada, em cumprimento de mandado ou à vista de certidão do escrivão, de que constem, além dos requisitos exigidos para o registro, os nomes do juiz, do depositário, das partes e a natureza do processo.

Parágrafo único. A certidão será lavrada pelo escrivão do feito, com a declaração do fim especial a que se destina, após a entrega, em cartório, do mandado devidamente cumprido.

Art. 240. O registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior.

Art. 241. O registro da anticrese no Livro nº 2 declarará, também, o prazo, a época do pagamento e a forma de administração.

Art. 242. O contrato de locação, com cláusula expressa de vigência no caso de alienação do imóvel, registrado no Livro nº 2, consignará também, o seu valor, a renda, o prazo, o tempo e o lugar do pagamento, bem como pena convencional.

Art. 243. A matrícula do imóvel promovida pelo titular do domínio direto aproveita ao titular do domínio útil, e vice-versa.

Art. 244. As escrituras antenupciais serão registradas no Livro nº 3 do cartório do domicílio conjugal, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos

imóveis de propriedade do casal, ou dos que forem sendo adquiridos e sujeitos a regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros.

Art. 245. Quando o regime de separação de bens for determinado por lei, far-se-á a respectiva averbação nos termos do artigo anterior, incumbindo ao Ministério Público zelar pela fiscalização e observância dessa providência.

## CAPÍTULO VIII DA AVERBAÇÃO E DO CANCELAMENTO

Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

§ 1º As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil. [\*\(Parágrafo único transformado em § 1º e com nova redação dada pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001\)\*](#)

§ 2º Tratando-se de terra indígena com demarcação homologada, a União promoverá o registro da área em seu nome. [\*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001\)\*](#)

§ 3º Constatada, durante o processo demarcatório, a existência de domínio privado nos limites da terra indígena, a União requererá ao Oficial de Registro a averbação, na respectiva matrícula, dessa circunstância. [\*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001\)\*](#)

§ 4º As providências a que se referem os §§ 2º e 3º deste artigo deverão ser efetivadas pelo cartório, no prazo de trinta dias, contado a partir do recebimento da solicitação de registro e averbação, sob pena de aplicação de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do Oficial de Registro. [\*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001\)\*](#)

Art. 247. Averbar-se-á, também, na matrícula, a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista na Lei.

Art. 248. O cancelamento efetuar-se-á mediante averbação, assinada pelo oficial, seu substituto legal ou escrevente autorizado, e declarará o motivo que o determinou, bem como o título em virtude do qual foi feito.

Art. 249. O cancelamento poderá ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos do registro.

Art. 250. Far-se-á o cancelamento:

- 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 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. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.952, de 25/6/2009\)](#)

Art. 251. O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:

I - à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;

II - em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (art. 698 do Código de Processo Civil);

III - na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias.

Art. 252. O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

Art. 253. Ao terceiro prejudicado é lícito, em juízo, fazer prova da extinção dos ônus reais, e promover o cancelamento do seu registro.

Art. 254. Se, cancelado o registro, subsistirem o título e os direitos dele decorrentes, poderá o credor promover novo registro, o qual só produzirá efeitos a partir da nova data.

Art. 255. Além dos casos previstos nesta Lei, a inscrição de incorporação ou loteamento só será cancelada a requerimento do incorporador ou loteador, enquanto nenhuma unidade ou lote for objeto de transação averbada, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou cessionários.

Art. 256. O cancelamento da servidão, quando o prédio dominante estiver hipotecado, só poderá ser feito com aquiescência do credor, expressamente manifestada.

Art. 257. O dono do prédio serviente terá, nos termos da lei, direito a cancelar a servidão.

Art. 258. O foreiro poderá, nos termos da lei, averbar a renúncia de seu direito, sem dependência do consentimento do senhorio direto.

Art. 259. O cancelamento não pode ser feito em virtude de sentença sujeita, ainda, a recurso.

## CAPÍTULO IX DO BEM DE FAMÍLIA

Art. 260. A instituição do bem de família far-se-á por escritura pública, declarando o instituidor que determinado prédio se destina a domicílio de sua família e ficará isento de execução por dívida.

Art. 261. Para a inscrição do bem de família, o instituidor apresentará ao oficial do registro a escritura pública de instituição, para que mande publicá-la na imprensa local e, à falta, na da Capital do Estado ou do Território.

Art. 262. Se não ocorrer razão para dúvida, o oficial fará a publicação, em forma de edital, do qual constará:

I - o resumo da escritura, nome, naturalidade e profissão do instituidor, data do instrumento e nome do tabelião que o fez, situação e característicos do prédio;

II - o aviso de que, se alguém se julgar prejudicado, deverá, dentro em trinta (30) dias, contados da data da publicação, reclamar contra a instituição, por escrito e perante o oficial.

Art. 263. Findo o prazo do nº II do artigo anterior sem que tenha havido reclamação, o oficial transcreverá a escritura, integralmente, no Livro nº 3 e fará a inscrição na competente matrícula, arquivando um exemplar do jornal em que a publicação houver sido feita e restituindo o instrumento ao apresentante, com a nota da inscrição.

Art. 264. Se for apresentada reclamação, dela fornecerá o oficial ao instituidor, cópia autêntica e lhe restituirá a escritura, com a declaração de haver sido suspenso o registro, cancelando a prenotação.

§ 1º O instituidor poderá requerer ao juiz que ordene o registro, sem embargo da reclamação.

§ 2º Se o juiz determinar que proceda ao 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 se tornou inexecutável em virtude do ato da instituição.

§ 3º O despacho do juiz será irrecurável e, se deferir o pedido será transcrito integralmente, juntamente com o instrumento.

Art. 265. Quando o bem de família for instituído juntamente com a transmissão da propriedade (Decreto-Lei nº 3.200, de 14 de abril de 1941, artigo 8º, § 5º), a inscrição far-se-á imediatamente após o registro da transmissão ou, se for o caso, com a matrícula.

## CAPÍTULO X DA REMIÇÃO DO IMÓVEL HIPOTECADO

Art. 266. Para remir o imóvel hipotecado, o adquirente requererá, no prazo legal, a citação dos credores hipotecários propondo, para a remição, no mínimo, o preço por que adquiriu o imóvel.

Art. 267. Se o credor, citado, não se opuser à remição, ou não comparecer, lavrar-se-á termo de pagamento e quitação e o juiz ordenará, por sentença, o cancelamento de hipoteca.

Parágrafo único. No caso de revelia, consignar-se-á o preço à custa do credor.

Art. 268. Se o credor, citado, comparecer e impugnar o preço oferecido, o juiz mandará promover a licitação entre os credores hipotecários, os fiadores e o próprio adquirente, autorizando a venda judicial a quem oferecer maior preço.

§ 1º Na licitação, será preferido, em igualdade de condições, o lance do adquirente.

§ 2º Na falta de arrematante, o valor será o proposto pelo adquirente.

Art. 269. Arrematado o imóvel e depositado, dentro de quarenta e oito (48) horas, o respectivo preço, o juiz mandará cancelar a hipoteca, sub-rogando-se no produto da venda os direitos do credor hipotecário.

Art. 270. Se o credor de segunda hipoteca, embora não vencida a dívida, requerer a remição, juntará o título e certidão da inscrição da anterior e depositará a importância devida ao primeiro credor, pedindo a citação deste para levantar o depósito e a do devedor para dentro do prazo de cinco dias remir a hipoteca, sob pena de ficar o requerente sub-rogado nos direitos creditórios, sem prejuízo dos que lhe couberem em virtude da segunda hipoteca.

Art. 271. Se o devedor não comparecer ou não remir a hipoteca, os autos serão conclusos ao juiz para julgar por sentença a remição pedida pelo segundo credor.

Art. 272. Se o devedor comparecer e quiser efetuar a remição, notificar-se-á o credor para receber o preço, ficando sem efeito o depósito realizado pelo autor.

Art. 273. Se o primeiro credor estiver promovendo a execução da hipoteca, a remição, que abrangerá a importância das custas e despesas realizadas, não se efetuará antes da primeira praça, nem depois de assinado o auto de arrematação.

Art. 274. Na remição de hipoteca legal em que haja interesse de incapaz intervirá o Ministério Público.

Art. 275. Das sentenças que julgarem o pedido de remição caberá o recurso de apelação com ambos os efeitos.

Art. 276. Não é necessária a remição quando o credor assinar, com o vendedor, escritura de venda do imóvel gravado.

## CAPÍTULO XI DO REGISTRO TORRENS

Art. 277. Requerida a inscrição de imóvel rural no Registro Torrens, o oficial protocolizará e autuará o requerimento e documentos que o instruírem e verificará se o pedido se acha em termos de ser despachado.

Art. 278. O requerimento será instruído com:

I - os documentos comprobatórios do domínio do requerente;

II - a prova de quaisquer atos que modifiquem ou limitem a sua propriedade;

III - o memorial de que constem os encargos do imóvel, os nomes dos ocupantes, confrontantes, quaisquer interessados, e a indicação das respectivas residências;

IV - a planta do imóvel, cuja escala poderá variar entre os limites: 1:500 m (1/500) e 1:5.000 m (1/5.000).

§ 1º O levantamento da planta obedecerá às seguintes regras:

a) empregar-se-ão goniômetros ou outros instrumentos de maior precisão;

b) a planta será orientada segundo o mediano do lugar, determinada a declinação magnética;

c) fixação dos pontos de referência necessários a verificações ulteriores e de marcos especiais, ligados a pontos certos e estáveis nas sedes das propriedades, de maneira que a planta possa incorporar-se à carta geral cadastral.

§ 2º Às plantas serão anexadas o memorial e as cadernetas das operações de campo, autenticadas pelo agrimensor.

Art. 279. O imóvel sujeito a hipoteca ou ônus real não será admitido a registro sem consentimento expresso do credor hipotecário ou da pessoa em favor de quem se tenha instituído o ônus.

Art. 280. Se o oficial considerar irregular o pedido ou a documentação, poderá conceder o prazo de trinta dias para que o interessado os regularize. Se o requerente não estiver de acordo com a exigência do oficial, este suscitará dúvida.

Art. 281. Se o oficial considerar em termos o pedido, remetê-lo-á a juízo para ser despachado.

Art. 282. O juiz, distribuído o pedido a um dos cartórios judiciais, se entender que os documentos justificam a propriedade do requerente, mandará expedir edital que será afixado no lugar de costume e publicado uma vez no órgão oficial do Estado e três vezes na imprensa local, se houver, marcando prazo não menor de dois meses, nem maior de quatro meses para que se ofereça oposição.

Art. 283. O juiz ordenará, de ofício ou a requerimento da parte, que, à custa do peticionário, se notifiquem do requerimento as pessoas nele indicadas.

Art. 284. Em qualquer hipótese, será ouvido o órgão do Ministério Público, que poderá impugnar o registro por falta de prova completa do domínio ou preterição de outra formalidade legal.

Art. 285. Feita a publicação do edital, a pessoa que se julgar com direito sobre o imóvel, no todo ou em parte, poderá contestar o pedido no prazo de quinze dias.

§ 1º A contestação mencionará o nome e a residência do réu, fará a descrição exata do imóvel e indicará os direitos reclamados e os títulos em que se fundarem.

§ 2º Se não houver contestação, e se o Ministério Público não impugnar o pedido, o juiz ordenará que se inscreva o imóvel, que ficará, assim, submetido aos efeitos do Registro Torrens.

Art. 286. Se houver contestação ou impugnação, o procedimento será ordinário, cancelando-se, mediante mandado, a prenotação.

Art. 287. Da sentença que deferir, ou não, o pedido, cabe o recurso de apelação, com ambos os efeitos.

Art. 288. Transitada em julgado a sentença que deferir o pedido, o oficial inscreverá, na matrícula, o julgado que determinou a submissão do imóvel aos efeitos do Registro Torrens, arquivando em cartório a documentação autuada.

## 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 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída: 10% (dez por cento) do Maior Valor de Referência;

b) de mais de 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) até 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída: 15% (quinze por cento) do Maior Valor de Referência;

c) de mais de 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e até 80 m<sup>2</sup> (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.

§ 1º O registro e a averbação de que tratam os incisos I e II do *caput* deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 2º Considera-se regularização fundiária de interesse social para os efeitos deste artigo aquela destinada a atender famílias com renda mensal de até 5 (cinco) salários mínimos, promovida no âmbito de programas de interesse social sob gestão de órgãos ou entidades da administração pública, em área urbana ou rural. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 11.481, de 31/5/2007\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981\)](#)

Art. 292. É vedado aos Tabeliães e aos Oficiais de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade, lavrar ou registrar escritura ou escritos particulares autorizados por lei, que tenham por objeto imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação, ou direitos a eles relativos, sem que conste dos mesmos, expressamente, a menção ao ônus real e ao credor, bem como a comunicação ao credor, necessariamente feita pelo alienante, com antecedência de, no mínimo 30 (trinta) dias. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981\)](#)

Art. 293. Se a escritura deixar de ser lavrada no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data da comunicação do alienante, esta perderá a validade.

Parágrafo único. A ciência da comunicação não importará consentimento tácito do credor hipotecário. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981\)](#)

Art. 294. Nos casos de incorporação de bens imóveis do patrimônio público, para a formação ou integralização do capital de sociedade por ações da administração indireta ou para a formação do patrimônio de empresa pública, o oficial do respectivo Registro de Imóveis fará o novo registro em nome da entidade a que os mesmos forem incorporados ou transferidos, valendo-se, para tanto, dos dados, característicos e confrontações constantes do anterior.

§ 1º Servirá como título hábil para o novo registro o instrumento pelo qual a incorporação ou transferência se verificou, em cópia autêntica, ou exemplar, do órgão oficial no qual foi aquele publicado.

§ 2º Na hipótese de não coincidência das características do imóvel com as constantes do registro existente, deverá a entidade, ao qual foi o mesmo incorporado ou transferido, promover a respectiva correção mediante termo aditivo ao instrumento de incorporação ou transferência e do qual deverão constar, entre outros elementos, seus limites ou confrontações, sua descrição e caracterização.

§ 3º Para fins do registro de que trata o presente artigo, considerar-se-á, como valor de transferência dos bens, o constante do instrumento a que alude o § 1º. [\*\(Primitivo art. 291 renumerado pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981\)\*](#)

Art. 295. O encerramento dos livros em uso, antes da vigência da presente Lei, não exclui a validade dos atos neles registrados, nem impede que, neles, se façam as averbações e anotações posteriores.

Parágrafo único. Se a averbação ou anotação deve ser feita no Livro nº 2 do Registro de Imóvel, pela presente Lei, e não houver espaço nos anteriores Livros de Transcrição das Transmissões, será aberta a matrícula do imóvel. [\*\(Primitivo art. 292 renumerado pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981\)\*](#)

Art. 296. Aplicam-se aos registros referidos no art. 1º, § 1º, incisos I, II e III, desta Lei, as disposições relativas ao processo de dúvida no registro de imóveis. [\*\(Primitivo art. 293 renumerado pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981\)\*](#)

Art. 297. Os oficiais, na data de vigência desta Lei, lavrarão termo de encerramento nos livros, e dele remeterão cópia ao juiz a que estiverem subordinados.

Parágrafo único. Sem prejuízo do cumprimento integral das disposições desta Lei, os livros antigos poderão ser aproveitados, até o seu esgotamento, mediante autorização judicial e adaptação aos novos modelos, iniciando-se nova numeração. [\*\(Primitivo art. 294 renumerado pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981\)\*](#)

.....

.....

## LEI Nº 11.419, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2006

Dispõe sobre a informatização do processo judicial; altera a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil; e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I DA INFORMATIZAÇÃO DO PROCESSO JUDICIAL

Art. 1º O uso de meio eletrônico na tramitação de processos judiciais, comunicação de atos e transmissão de peças processuais será admitido nos termos desta Lei.

§ 1º Aplica-se o disposto nesta Lei, indistintamente, aos processos civil, penal e trabalhista, bem como aos juizados especiais, em qualquer grau de jurisdição.

§ 2º Para o disposto nesta Lei, considera-se:

I - meio eletrônico qualquer forma de armazenamento ou tráfego de documentos e arquivos digitais;

II - transmissão eletrônica toda forma de comunicação a distância com a utilização de redes de comunicação, preferencialmente a rede mundial de computadores;

III - assinatura eletrônica as seguintes formas de identificação inequívoca do signatário:

a) assinatura digital baseada em certificado digital emitido por Autoridade Certificadora credenciada, na forma de lei específica;

b) mediante cadastro de usuário no Poder Judiciário, conforme disciplinado pelos órgãos respectivos.

Art. 2º O envio de petições, de recursos e a prática de atos processuais em geral por meio eletrônico serão admitidos mediante uso de assinatura eletrônica, na forma do art. 1º desta Lei, sendo obrigatório o credenciamento prévio no Poder Judiciário, conforme disciplinado pelos órgãos respectivos.

§ 1º O credenciamento no Poder Judiciário será realizado mediante procedimento no qual esteja assegurada a adequada identificação presencial do interessado.

§ 2º Ao credenciado será atribuído registro e meio de acesso ao sistema, de modo a preservar o sigilo, a identificação e a autenticidade de suas comunicações.

§ 3º Os órgãos do Poder Judiciário poderão criar um cadastro único para o credenciamento previsto neste artigo.

## LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

### CAPÍTULO VII DOS CONTRATOS

Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo oficial do registro de imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao oficial do registro o cancelamento da averbação.

Art. 33. Se o credor das prestações se recusar a recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do oficial do registro de imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único. Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art. 35. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de um terço do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o oficial do registro de imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não ser encontrado o interessado, o oficial do registro de imóveis depositará a quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art. 36. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento conjunto das partes contratantes;

III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

## CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal

quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 39. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

.....

Art. 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

## CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES PENAIIS

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

*\* Inciso II com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

## 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 Especial

### LIVRO III Do Direito das Coisas

### TÍTULO II Dos Direitos Reais

### CAPÍTULO ÚNICO Disposições Gerais

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

- VIII - o penhor;  
 IX - a hipoteca;  
 X - a anticrese.  
 XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;  
*\* Inciso XI acrescido pela Lei nº 11.481, de 31/05/2007.*  
 XII - a concessão de direito real de uso.  
*\* Inciso XII acrescido pela Lei nº 11.481, de 31/05/2007.*

Art. 1.226. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.

.....

.....

## **COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

### **EMENDA Nº 1**

Acrescente-se ao texto proposto, pelo art. 5º do projeto, para constituir o art. 169 da Lei nº 6.015/73 o seguinte inciso IV :

Art. 169. ....

.....

IV – A notícia de ajuizamento de ações, previstas nos itens X e XI do nº 2 do art. 167 desta Lei, será averbada por diligência da parte interessada, mediante certidão de feitos ajuizados expedida pelo Registro de Distribuição ou Distribuidor Judicial.

### **JUSTIFICATIVA**

Esta emenda guarda coerência com a importante inovação introduzida pela Lei 11.382/2006, que modificou o Código de Processo Civil, sendo fruto de amplo debate entre os maiores processualistas civis de nosso país.

Nessa lei o legislador foi sábio ao seguir a orientação majoritária de nossos doutrinadores, dando ao exequente a faculdade de averbar o ajuizamento da ação de execução no registro de imóveis.

A averbação é ato oneroso e muitas vezes não interessa às partes o registro de tais ações.

Esta nossa proposta supre, ainda, uma lacuna legal. A citada Lei 11.382/06 não diz a quem compete a iniciativa da averbação.

Sala das Comissões, 07 de outubro de 2009

Deputado **LEO ALCÂNTARA**  
(PR-CE)

### **EMENDA Nº 2**

Dê-se ao art. 1º, § 1º, do projeto esta redação:

Art. 1º .....

§ 1º Os livros, fichas, microfilmes e demais suportes de Registros Públicos, previstos na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e na Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, poderão ser substituídos por processos eletrônicos de arquivamento, a serem regulamentados em âmbito nacional pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), para garantia da segurança, inalterabilidade e acessos aos respectivos bancos de dados.

### **JUSTIFICATIVA**

A Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, regulamentou o art. 236 da Constituição Federal delineando os contornos dos serviços notariais e de registro. Assim, é conveniente que também se faça a remissão a esse texto legal.

Sala das Comissões, 07 de outubro de 2009

Deputado **LEO ALCÂNTARA**  
(PR-CE)

### **EMENDA Nº 3**

Dê-se ao art. 2º do projeto esta redação:

Art. 2º Os negócios jurídicos celebrados com base nos assentos dos serviços notariais e registrais estão protegidos pelo princípio da boa-fé, na forma da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, e da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com as alterações promovidas por esta lei.



### JUSTIFICATIVA

O art. 2º. restringe o princípio da boa-fé apenas aos registros previstos na Lei 6.015/73, ignorando a Lei 8.935/1994, regulamentadora do art. 236 da Constituição Federal, que trata dos serviços notariais e de registro.

Creio ser desnecessário o teor do parágrafo único, constante do projeto. É matéria doutrinária e jurisprudencial. A Lei não deve descer a essa enunciação.

Sala das Comissões, 07 de outubro de 2009

Deputado **LEO ALCÂNTARA**  
(PR-CE)

### EMENDA Nº 4

Dê-se ao texto proposto, pelo art. 5º do projeto, para constituir o item XI do nº 2 do art. 167 da Lei nº 6.015/73 a seguinte redação:

Art. 167. ....

2) Averbação de:

.....

XI – notícia de ajuizamento de execução que atinja diretamente o imóvel indicado na matrícula.

### JUSTIFICATIVA

A pretendida averbação, tal como se encontra descrita no projeto, é por demais abrangente.

A idéia desta emenda é restringir o registro de tais ações apenas quando as mesmas afetarem o imóvel diretamente. Caso contrário, se admitida a amplitude prevista no projeto, uma pessoa que fosse demandada por um dívida pequena (dez mil reais, por exemplo) poderia ter um patrimônio imensamente superior afetado imotivadamente.

Sala das Comissões, 07 de outubro de 2009

Deputado **LEO ALCÂNTARA**  
(PR-CE)

**EMENDA Nº 5**

Dê-se ao texto proposto, pelo art. 5º do projeto, para constituir o item X do nº 2 do art. 167 da Lei nº 6.015/73 a seguinte redação:

Art. 167. ....

2) Averbação de:

.....

X – notícia de ajuizamento de ação real, pessoal reipersecutória ou de outro tipo de ação que verse sobre o imóvel indicado na matrícula.

**JUSTIFICATIVA**

A expressão “ou de outro tipo de ação, cujo resultado ou responsabilidade patrimonial possam interferir em direitos de terceiros” (inciso X) é imprecisa e indeterminada, sendo incompatível com o princípio da tipicidade registral.

A pretendida averbação, tal como se encontra descrita no projeto, inviabiliza o trabalho dos advogados, o acesso à justiça, a eficácia das decisões judiciais e a presunção de inocência.

A ideia desta emenda é restringir o registro de tais ações apenas quando as mesmas afetarem o imóvel diretamente. Caso contrário, se admitida a amplitude prevista no projeto, uma pessoa que fosse demandada por uma dívida pequena (dez mil reais, por exemplo) poderia ter um patrimônio imensamente superior afetado imotivadamente.

Sala das Comissões, 07 de outubro de 2009

Deputado **LEO ALCÂNTARA**  
(PR-CE)

**I - RELATÓRIO**

O ilustre Deputado Indio da Costa, através do Projeto de Lei em epígrafe, pretende autorizar a utilização de meios eletrônicos nos Registros Públicos para armazenamento de dados. Permite que livros, fichas, microfilmes e demais suportes registrares previstos na Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Lei de Registros Públicos – possam ser substituídos por “processos eletrônicos de arquivamento”.

Justifica a sua proposta, afirmando, dentre outros argumentos que:

*“Conforme descrito no artigo 1º, a presente proposição visa promover o uso do meio eletrônico nos Registros Públicos de natureza econômica e adotar providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade no registro das transações eletrônicas, em especial as imobiliárias.*

*Assim, o projeto vincula o sistema proposto à ICP-Brasil - Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira – que é um conjunto de entidades, padrões técnicos e regulamentos, subordinado à Casa Civil da Presidência da República, e que visa dar maior segurança às transações eletrônicas. Para que não haja conflitos, a proposição reporta-se à Lei 11.419/2006, que já disciplina a informatização do processo judicial, em relação às áreas cível, penal e trabalhista, e aos juizados especiais e que subsidiará a interpretação da lei.*

*Por outro lado, verificando a legislação de registros públicos podemos perceber um verdadeiro emaranhado de disposições, bem como a utilização de termos e expressões ultrapassados e que confundem o cidadão, que fica sem saber ao certo quais as atribuições de cada serviço extrajudicial, o que gera insegurança jurídica, fazendo-se necessário estabelecer a concentração dos atos relativos à propriedade imobiliária especificamente nos registros de imóveis, e os relacionados aos demais bens e direitos especificamente nos registros de títulos e documentos, obedecida a lógica sistemática do Sistema de Registros Públicos adotado no Brasil, de modo que a administração pública e o cidadão saibam, com certeza, onde levar a registro, onde praticá-los com maior celeridade e, também, onde procurar os atos de seu interesse...”*

A esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania compete analisar a proposta sob os aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito, sendo a apreciação conclusiva (art. 24, II do Regimento Interno).

No prazo, foram oferecidas cinco emendas pelo Deputado Leo Alcântara, na seguinte ordem:

**1) Acrescente-se ao texto proposto, pelo art. 5º do projeto, para constituir o art. 169 da Lei nº 6.015/73 o seguinte inciso IV :**

**Art. 169. ....**

**.....**

**IV – A notícia de ajuizamento de ações, previstas nos itens X e XI do nº 2 do art. 167 desta Lei, será averbada por diligência da parte**

*interessada, mediante certidão de feitos ajuizados expedida pelo Registro de Distribuição ou Distribuidor Judicial.*

**2) Dê-se ao art. 1º, § 1º, do projeto esta redação:**

*Art. 1º .....*

*§ 1º Os livros, fichas, microfilmes e demais suportes de Registros Públicos, previstos na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e na Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, poderão ser substituídos por processos eletrônicos de arquivamento, a serem regulamentados em âmbito nacional pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), para garantia da segurança, inalterabilidade e acessos aos respectivos bancos de dados.*

**3) Dê-se ao art. 2º do projeto esta redação:**

*Art. 2º Os negócios jurídicos celebrados com base nos assentos dos serviços notariais e registrais estão protegidos pelo princípio da boa-fé, na forma da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, e da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com as alterações promovidas por esta lei.*

**4) Dê-se ao texto proposto, pelo art. 5º do projeto, para constituir o item XI do nº 2 do art. 167 da Lei nº 6.015/73 a seguinte redação:**

*Art. 167. ....*

*2) Averbação de:*

*.....*

*XI – notícia de ajuizamento de execução que atinja diretamente o imóvel indicado na matrícula.*

**5) Dê-se ao texto proposto, pelo art. 5º do projeto, para constituir o item X do nº 2 do art. 167 da Lei nº 6.015/73 a seguinte redação:**

*Art. 167. ....*

*2) Averbação de:*

*.....*

*X – notícia de ajuizamento de ação real, pessoal reipersecutória ou de outro tipo de ação que verse sobre o imóvel indicado na matrícula.”*

É o Relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

A matéria tratada é de competência da União Federal (art. 22, XXV), de iniciativa desta Casa (art. 61), não atentando contra quaisquer dos incisos do § 4º do art. 60, todos da Constituição Federal; o projeto e também as Emendas

são constitucionais, nestes aspectos. Todavia o PL peca em estabelecer atribuições ao Conselho Nacional de Justiça, que não são condizentes com o seu papel constitucional (art. 103-B da Magna Carta).

A juridicidade encontra-se preservada, não afrontando os princípios que informam nosso ordenamento jurídico.

A técnica legislativa, em sua maior parte, está em consonância com a Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, salvo quando faz referência a números, que devem ser escritos por extenso (art. 11, II, 'f' – salvo datas, número de lei e nos casos em que houver prejuízo para a compreensão do texto).

No mérito, cremos assistir razão ao ilustre proponente.

Com a atual evolução dos meios tecnológicos, principalmente com a computação de dados, que consegue, com segurança, eficiência e rapidez armazenar bilhões de informações, não é mais possível que o sistema registral permaneça aprisionado aos primórdios de nosso direito, quando ainda vigoravam as Ordenações Filipinas, Afonsinas e Manuelinas, trazidas pelo legislador português.

Todavia, no que concerne à aplicação da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006, que dispõe sobre a informatização do processo judicial, não acreditamos ser de bom alvitre aplicá-la aos registros públicos.

O mesmo se pode dizer com relação ao que dispõe o art. 2º do projeto (e também o art. 1º, § 1º), se é a própria Lei de Registros Públicos que será reformada, para que se efetive a informatização dos registros, natural é que seja ela aplicada, não havendo necessidade de menção de qualquer lei, como o faz a Emenda nº 1 apresentada, para que a informatização notarial seja implementada.

O art. 3º traz algo que se nos afigura uma *contradictio in terminis*:

*“Art. 3º No prazo de até 05 (cinco) anos da entrada em vigor desta lei, todos os serviços de Registros Públicos adotarão o sistema de registro eletrônico, cuja implantação poderá ser gradativa, conforme cronograma nacional a ser estabelecido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), observadas as peculiaridades locais...”*

Ora, como se pode obrigar os serviços notariais a adotar o registro eletrônico em cinco anos e ao mesmo tempo permitir a implantação gradativa?

Por outro lado, o Conselho Nacional de Justiça tem a função constitucional de controle da atuação administrativa e financeira do Poder Judiciário e do cumprimento dos deveres funcionais dos juízes (art. 103-B da Constituição Federal), não lhe cabe, por conseguinte, a função que lhe quer dar o autor do projeto.

O art. 4º do PL, parece-nos, despidendo, uma vez que apenas explica que os *investimentos e demais gastos efetuados com aquisição de equipamentos e programas de informática, para informatização e modernização da atividade* **são considerados para todos os efeitos despesas necessárias à manutenção dos serviços de Registros Públicos**”, ora, para que explicar o que parece óbvio? A lei não deve conter expressões ou palavras desnecessárias.

Acreditamos que outras alterações podem ser feitas na Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Lei de Registros Públicos – e também na Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para adequá-las aos processos de informatização ora em apreciação.

Todavia o proposto para o art. 167 da Lei 6.015/73 não se nos afigura conveniente, uma vez que o ali disposto atualmente foi fruto de evolução do direito registral, inclusive com acréscimos feitos por diversas leis.

Por todo o exposto, nosso voto é pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e no mérito pela aprovação do Projeto de Lei n.º 5.951, de 2009, e das Emendas apresentadas, com as Emendas em anexo.

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

#### **EMENDA Nº 1**

Dê-se aos arts. 1º, 2º e 3º do projeto a seguinte redação:

*Art. 1º Esta lei dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos e adota providências adicionais para a segurança jurídica e*

*celeridade dos negócios jurídicos e das transações imobiliárias.*

*§ 1º Os livros, fichas, microfilmes e demais suportes de Registros Públicos, previstos na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e os de uso dos Registros de Interdições e Tutelas e de Distribuição, poderão ser substituídos por processos eletrônicos de arquivamento, a serem regulamentados em âmbito nacional, para garantia da segurança, inalterabilidade e acesso aos respectivos bancos de dados.*

*§ 2º Os documentos públicos e privados, quando apresentados em forma eletrônica nos Registros Públicos e aqueles por eles expedidos atenderão os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP.*

*Art. 2º Os negócios jurídicos celebrados com base nos assentos dos Registros Públicos estão protegidos pelo princípio da boa-fé,*

*Parágrafo único. Para alcançar a finalidade desta lei, seus dispositivos devem ser interpretados de forma sistemática, harmônica e coerente com os princípios informativos do direito registral, em especial, os da legalidade, inscrição, fé pública, continuidade, territorialidade, concentração, especialidade e prioridade.*

*Art. 3º No prazo de cinco anos da entrada em vigor desta lei, todos os serviços de Registros Públicos adotarão o sistema de registro eletrônico, cuja implantação será de forma gradativa, conforme cronograma a ser estabelecido em regulamentação nacional, observadas as peculiaridades locais.*

.....”

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

## **EMENDA Nº 2**

Suprima-se o art. 4º do projeto.

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

**EMENDA Nº 3**

Dê-se ao caput do Art. 5º do projeto a seguinte redação:

**“Art. 5º** A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

.....”

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho

Relator

**EMENDA Nº 4**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção aos parágrafos 1º e 5º, do Art. 19 da Lei nº 6.015, de 1973 a seguinte redação:

**“Art. 19. (...)**

*§1º A certidão dos atos e documentos registrados poderá ser extraída por meio digital ou eletrônico, obedecidos os critérios da ICP-Brasil, ou por meio datilográfico ou reprográfico.*

.....

*§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão ser fornecidas por escrito, em papel ou outro suporte, que permita sua reprodução.”(NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho

Relator

**EMENDA Nº 5**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 26 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

**“Art. 26.** Os livros pertencentes ao serviço registral nele permanecerão indefinidamente.

*Parágrafo Único Os documentos arquivados na serventia, após digitalizados, serão destruídos.”(NR)*



Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

#### **EMENDA Nº 6**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 116-A, a ser acrescido na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação::

*“Art. 116-A. O Livro de Registro Geral será destinado à matrícula da constituição das pessoas jurídicas e ao registro ou averbação dos atos posteriores, obedecendo às seguintes normas:*

*.....”*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

#### **EMENDA Nº 7**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

**“Art. 129. ....**

*Parágrafo único. Quando o apresentante requerer, por escrito, o registro ou custódia de documento, sob sigilo e para simples prova de existência e data, guarda e conservação, o registro não surtirá efeito perante terceiros de boa fé e somente dele poderá ser extraída certidão na forma prevista no parágrafo único do artigo 17.”(NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

**EMENDA Nº 8**

Acrescente-se no art. 5º do projeto, quando faz menção à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o seguinte inciso ao atual art. 132:

**. “ Art. 132....**

*V – Livro de Registros Facultativos – para traslados integrais de documentos apresentados na forma do parágrafo único Art. 129.*

.....”(NR)”

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

**EMENDA Nº 9**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

**“Art. 167.** *No Registro de Imóveis, além da matrícula, será feito o registro de:*

*I – aquisição e transmissão de bem imóvel e direito real sobre imóvel;*

*II – promessa de transmissão do direito de propriedade de imóvel ou promessa de cessão de direitos reais;*

*III – alteração do regime jurídico da propriedade decorrente de parcelamento do solo, regularização fundiária, incorporação imobiliária, instituição de condomínio, divisão, atribuição nas incorporações e nos parcelamentos, do Registro Torrens, instituição de bem de família ou outras hipóteses e em lei;*

*IV – convenção antenupcial e contrato relativo a regime patrimonial em união estável;*

*V – convenção de condomínio edilício;*

*VI – contrato de penhor rural, industrial ou comercial e de cédula de crédito;*

*VII – imissão de posse em desapropriação, sua cessão ou promessa de cessão;*

*VIII – concessão ou autorização de uso de imóvel público ou privado;*

*IX – opção de compra nos contratos de locação ou arrendamento mercantil ou residencial;*

*X – a continuidade da vigência da locação ou do arrendamento perante o adquirente.*

*§ 1º Será objeto de averbação:*

*I – o cancelamento de registro ou de averbação;*

*II – a resolução das propriedades fiduciária e superficiária;*

*III – o ato que, de qualquer modo, altere condições do contrato de garantia, inclusive no caso de aumento do valor da dívida nas operações de financiamento imobiliário de unidades habitacionais em conformidade com os planos habitacionais;*

*IV – a cédula representativa de crédito com garantia real.*

*V – a inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade;*

*VI – a restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, ou sua disponibilidade, quando previstos em lei;*

*VII – a penhora, o arresto ou o seqüestro;*

*VIII – a medida judicial acautelatória, o arrolamento fiscal, ou a medida administrativa acautelatória prevista em lei;*

*IX – a notícia de ajuizamento de ação real, pessoal reipersecutória ou de outro tipo de ação, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam interferir em direitos*

*registrados, bem assim do ajuizamento de ação de execução, podendo o interessado requerer ao juiz da causa o seu cancelamento nos casos de excesso, descabimento, substituição por outro imóvel ou prestação de caução, e, sendo o caso, o reconhecimento de litigância de má fé;*

*XI – a preferência na aquisição nos contratos de locação ou arrendamento;*

*XII – o implemento ou não de condição resolutiva ou suspensiva, mediante assentamento do correspondente evento;*

*XIII – o direito de preempção;*

*XIV – de tombamento, decretação de utilidade, necessidade pública e interesse social e de desafetação do bem público;*

*XV – da reserva legal;*

*XVI – do termo de afetação e securitização;*

*XVII – da construção, demolição, abertura ou alteração de denominação de via ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária;*

*XVIII – da mudança de nome de pessoa natural ou alteração de denominação de pessoa jurídica;*

*XIX – da inserção ou alteração de estado civil, do regime de bens entre cônjuges ou conviventes, ou outras circunstâncias que tenham influência no registro ou nas pessoas nele referidas;*

*XX – do acréscimo ou decréscimo de potencial construtivo;*

*XXI – das notificações relativas a parcelamento, edificação e utilização compulsórios;*

*XXII – do contrato de execução de parcelamento do solo ou de regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de*

*obrigação solidária;*

*§ 2º Os atos de registro são somente aqueles especificados neste artigo e quando se referirem a direitos reais, somente aqueles definidos como tais pelas leis civis.*

*§ 3º A sub-rogação ou cessão de crédito imobiliário, salvo estipulação contratual diversa, implica na transmissão do direito real de garantia pactuado e todos os direitos e obrigações correspondentes, legitimado o cessionário a praticar todos os atos a que o credor originário estaria autorizado e assegurado ao devedor o exercício, perante o cessionário, de todos os direitos ou expectativas de direito decorrentes da relação contratual originária;*

*§ 4º O registro da imissão de posse nas desapropriações autoriza o expropriante ou seu sucessor a promover a unificação ou o desmembramento dos respectivos imóveis, bem como a incorporação, a instituição de condomínio, o parcelamento do solo ou a regularização fundiária;*

*§ 5º A transmissão da propriedade ou da titularidade fiduciária confere ao fiduciante, ou a quem este indicar, direito real de aquisição, sob condição suspensiva, do bem ou do direito transmitido;*

*§ 6º Aplicam-se à propriedade residual do imóvel objeto de promessa de compra e venda as mesmas regras relativas aos direitos reais de garantia, legitimado o cessionário do crédito a apropriar-se do domínio do imóvel prometido em caso de desfazimento do contrato, sub-rogado que está nos direitos e obrigações do cedente;*

*§ 7º para efeito de cobrança de emolumentos, são considerados sem conteúdo econômico os atos relativos a:*

*I – indisponibilidade, arrolamento fiscal, afetação e seu cancelamento, abertura ou alteração de denominação de via ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de*

*unidade imobiliária efetuada pelo poder público, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos;*

*II – distrato ou rescisão de contrato de promessa de compra e venda relativo a imóvel objeto de parcelamento do solo para fins urbanos ou de incorporação imobiliária e celebrado com o loteador ou o incorporador;*

*III – notícia de ajuizamento de ações.*

*§ 8º A notificação, a interpelação o protesto contra alienação de bens, de que trata os arts. 867 a 873, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil), bem assim quaisquer outros procedimentos judiciais que não admitam o contraditório, não poderão ser inferiores ao valor do imóvel que foi objeto da mesma;*

*§ 9º Nos casos em que for requerido o registro de incorporação ou instituição de condomínio ou parcelamento do solo sobre imóvel em cuja matrícula se encontre efetuada averbação premonitória, com respeito a existência de ações de que trata o inciso VII do § 1º, o requerente informará quais unidades ou futuras unidades serão afetadas pela averbação, cujos valores não poderão ser inferiores ao valor do imóvel que foi objeto da mesma;*

*§ 10 Na hipótese prevista no parágrafo anterior, feita a averbação das unidades afetadas, o empreendedor comunicará o fato ao interessado na averbação premonitória ou ao juiz da ação, um ao outro, ao seu exclusivo critério;*

*§ 11 A notícia de ajuizamento de ações, nas comarcas onde houver o serviço de registro de Distribuição, será realizada mediante certidão de feitos ajuizados expedida por este..”(NR)”*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

**EMENDA Nº 10**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

**“Art. 169** - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel, salvo:

.....

*III – A notícia de ajuizamento de ações, previstas nos itens X e XI do nº 2 do art. 167 desta Lei, será averbada por diligência do interessado, mediante certidão de feitos ajuizados expedida pelo Registro de Distribuição ou Distribuidor Judicial.*

*Parágrafo Único. Para registro de atos instrumentalizados por contrato bastará a apresentação de qualquer das vias do instrumento, assinado pelas partes; e em se tratando de locação ou arrendamento considera-se haver continuidade desde que haja coincidência entre o nome de um dos proprietários como locador e o locatário ou arrendatário.”(NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho

Relator

**EMENDA Nº 11**

Acrescente-se no art. 5º do projeto, quando faz menção à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o seguinte art. 172:

**“Art. 172.** No Registro de Imóveis, serão feitos os registros e averbações de todos os títulos e atos inter vivos ou mortis causa, para constituição, transmissão ou extinção de direitos, para a sua disponibilidade ou sua validade em relação a terceiros.

§ 1º Presume-se pertencer o direito à pessoa em cujo nome se encontra registrado o título ou o ato.

§ 2º Não se opera a presunção a que se refere o parágrafo anterior, quando o registro estiver cancelado.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo refere-se ao direito sobre o imóvel, não abrangendo seus elementos descritivos.

§ 4º Quando o contrato, nos termos do art. 104, inciso II, do Código Civil, tratar de objeto determinável, o registro somente poderá ser efetuado após a sua determinação.

§ 5º Ressalvado o disposto nos arts. 120 e 130, da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, não poderão ser opostos ao terceiro de boa-fé que tiver adquirido direitos reais sobre o imóvel a título oneroso, fatos ou situações jurídicas não constantes da matrícula.

§ 6º Uma vez procedidas as averbações de que tratam os incisos V e VI do §1º do art. 167, para os fins previstos nos arts. 472 e 593 do Código de Processo Civil, os posteriores adquirentes não serão considerados terceiros de boa fé.

§ 7º A averbação da existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias, que tenham como objeto direitos registrados, torna absoluta, para os efeitos do art. 219 do Código de Processo Civil, a presunção de conhecimento por terceiros da litigiosidade da coisa.

§ 8º A alienação de imóveis integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, devidamente registrado, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas seus efeitos ficam subrogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrente de seu dolo ou culpa.

§ 9º. Os direitos sobre imóvel, decorrentes do regime matrimonial, união estável ou sociedade de fato, somente poderão ser opostos a terceiros após a sua inclusão na matrícula respectiva.

§ 10º O disposto no parágrafo 5º deste artigo não se aplica aos imóveis do patrimônio da União, dos Estados e dos Municípios.

§ 11 Nas ações de cobrança ou execução de cotas condominiais, de imposto predial e de outras obrigações "propter rem", nas quais o devedor não seja o titular do domínio sobre o imóvel ou do respectivo direito aquisitivo, serão cientificados aqueles em nome de quem estiver registrado o domínio ou o direito aquisitivo.

§ 12 Os atos referentes a direito de superfície, inclusive instituído por cisão, entre eles os de direitos reais ou constituição de direitos reais de gozo ou de garantia, bem assim a indisponibilidade ou constrição, incidentes sobre o solo, domínio útil ou pleno, ou sobre a construção ou plantação, serão registrados separadamente na mesma matrícula, explicitado que o conjunto de direitos e obrigações relacionado aos negócios vinculados ao solo, bem como aquele vinculado à construção, ou à plantação, formam



*patrimônios distintos e incommunicáveis, que respondem somente pelas suas próprias 'dívidas e obrigações, não se lhes aplicando o art. 1.464 do Código Civil.'(NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho

Relator

#### **EMENDA Nº 12**

Suprima-se, no art. 5º do projeto, a menção ao art. 173 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho

Relator

#### **EMENDA Nº 13**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 174 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

**“Art. 174 – O lançamento das prenotações de todos os títulos apresentados diariamente será feito no Livro de Protocolo, por meio eletrônico ou físico, ou fichas onde houver, até que esgotado o prazo de adequação previsto nesta lei.” (NR)**

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho

Relator

#### **EMENDA Nº 14**

Suprima-se, no art. 5º do projeto, a menção ao art. 175 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho

Relator

### **EMENDA Nº 15**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

**“Art. 176.** *O Livro de Registro Geral será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167.*

.....  
§ 1º *A escrituração do Livro de Registro Geral obedecerá às seguintes normas:*

.....  
*III - são requisitos do registro no Livro de Registro Geral:*

.....  
§ 5º *Havendo relação direta de garantia com imóvel registrado, sem prejuízo de seu prévio registro no Registro de Títulos e Documentos do domicílio das partes, serão averbados à matrícula*

*I - a emissão de debêntures, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente suas emissões, firmando-se, pela ordem do registro, a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade*

*II – as cédulas de crédito rural, de crédito industrial e bancário, com garantia imobiliária, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;*

*III - as convenções de condomínio.”(NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho

Relator

### **EMENDA Nº 16**

Suprima-se, no art. 5º do projeto, a menção ao art. 177 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho

Relator

**EMENDA Nº 17**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 179 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

*“Art. 179 - O Livro do Indicador Real será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.*

*§ 1º O lançamento das informações será feito por meio eletrônico ou físico, ou fichas onde houver, até que esgotado o prazo de adequação previsto nesta lei;*

*§ 2º Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro do Indicador Real conterá, ainda, o número de ordem, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie.*

*§ 3º Adotado o sistema previsto no parágrafo precedente, os oficiais deverão ter, para auxiliar a consulta, um livro-índice ou fichas pelas ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e pelos nomes e situações, quando rurais.*

*§ 4º Durante o prazo de adequação ao sistema eletrônico obrigatório, o oficial poderá utilizar livro digital e sistema informatizado de gerenciamento eletrônico de dados para o indicador real, facilitando as buscas para a prática dos atos e expedição de certidões, os quais serão obrigatórios findo aquele prazo.”(NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

**EMENDA Nº 18**

Acrescente-se no art. 5º do projeto, quando faz menção ao Art. 180 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o seguinte § 4º:

*“Art. 180 –...*

.....

*§ 4º Os livros e sistemas opcionais previstos neste artigo tornar-se-ão obrigatórios findo o prazo de adequação determinado nesta lei.”(NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

#### **EMENDA Nº 19**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 181 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

**“Art. 181. ...**

*§ 1º Também poderão ser desdobrados, a critério do oficial, os Livros “do Indicador Real” e “do Indicador Pessoal”.*

*§ 2º A partir da vigência desta lei, adotada a escrituração eletrônica, serão encerrados os livros em papel e unificada sua numeração, contínua, vedado o desdobramento dos livros eletrônicos.”(NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

#### **EMENDA Nº 20**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 188 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

**“Art. 188. ....**- Protocolizado o título, proceder-se-á o exame no prazo de até quinze dias.

*§ 1º Havendo exigências impeditivas o apresentante terá mais 15 (quinze) dias para atendê-las;*

*§ 2º Superados os impedimentos de que trata o parágrafo anterior o oficial efetuará o registro no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data da reapresentação..”(NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho

Relator

### **EMENDA Nº 21**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 194 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

*“Art. 194 - O título de natureza particular, devidamente registrado nos serviços de Registros Públicos, poderá ser digitalizado e fornecida certidão respectiva.*

*Parágrafo único Os títulos anteriormente arquivados, após digitalizados, poderão ser destruídos pelo oficial de registro, aplicando-se esta disposição aos demais Serviços de Registros Públicos.”(NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho

Relator

### **EMENDA Nº 22**

Suprima-se, no art. 5º do projeto, a menção aos arts. 198, 203 e 214 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho

Relator

**EMENDA Nº 23**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 215 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

*“Art. 215. Após a averbação da decretação da falência, o registro da alienação ou oneração dependerá de autorização do juízo da falência, salvo nos casos de afetação patrimonial e de propriedade fiduciária a que se referem os arts. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e os arts. 49, § 3º, e 119, inciso IX, da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2.005.”(NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

**EMENDA Nº 24**

Suprima-se, no art. 5º do projeto, a menção ao art. 219 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

**EMENDA Nº 25**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

*“Art. 225. Nos títulos apresentados a registro, a identificação do imóvel urbano poderá ser feita mediante menção ao número de sua matrícula, a circunscrição imobiliária a que pertence, seu endereço e, se rural, a localização e o nome da propriedade.  
.....” (NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

#### **EMENDA Nº 26**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 226 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

*“Art.. 226. Tratando-se de usucapião de imóvel matriculado ou registrado, deverá constar do mandado a menção do número da matrícula ou registro do imóvel usucapido.”(NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

#### **EMENDA Nº 27**

Acrescente-se no art. 5º do projeto, quando faz menção à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte modificação ao art. 228:

*“Art. 228. ....*

*§3º Em relação aos negócios jurídicos objetivando imóveis decorrentes da segregação, a matrícula correspondente deverá ser aberta na circunscrição competente antes da alienação ou oneração do imóvel.*

*§4º Ocorrerá segregação quando parte do imóvel for destacada para integrar nova matrícula, permanecendo o remanescente na matrícula anterior.” (NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

**EMENDA Nº 28**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 229 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

*“Art.. . 229. Se o imóvel se encontrar registrado em outra circunscrição, a matrícula será aberta na circunscrição competente com base nos elementos contidos na certidão daquele registro”(NR)...*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho

Relator

**EMENDA Nº 29**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

*“Art.. . 237-A. No registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até o registro da carta de habite-se, inclusive, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento, serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.*

*§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e registros realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.*

*§ 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de quinze dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.”(NR...*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho

Relator



**EMENDA Nº 30**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 239 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

*“Art. 239. As penhoras, os arrestos, os seqüestros, os arrolamentos e as indisponibilidades de imóveis ou de direitos reais, e outras determinações judiciais, serão averbados independentemente do prévio pagamento de emolumentos e custas, os quais serão devidos pelo interessado no momento de seu cancelamento ou do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, de forma atualizada, sem prejuízo do pagamento dos emolumentos e custas devidos pela prática desses últimos atos, ainda que decorrentes de ação trabalhista ou execução fiscal.*

*§ 1º as averbações serão feitas em cumprimento de mandado judicial ou determinação administrativa, ou nos termos de certidão do escrivão do feito, dos quais constem, além da identificação do imóvel, os nomes das partes, a natureza do processo e, quando for o caso, o valor do crédito.*

*§ 2º No caso de ocorrência de irregularidade formal do título ou se os nomes das pessoas que figurarem na matrícula como titulares do direito real não coincidirem com os nomes das partes integrantes da relação processual, o Oficial de Registro de Imóveis prenotará o título e informará ao juiz ou à autoridade administrativa as razões da devolução, hipótese em que a validade da prenotação será automaticamente prorrogada para cento e oitenta dias.*

*§ 3º O prazo mencionado no §2º deste artigo poderá ser ainda prorrogado por igual período, pela autoridade competente, em decisão fundamentada.*

*§ 4º Na hipótese prevista no §2º deste artigo, após adotadas pelo interessado as providências necessárias apontadas pelo Oficial de Registro de Imóveis, quando for o caso, após ciência do titular do direito real que não figure como parte do processo, o juiz decidirá sobre a manutenção ou não da constrição.*

*§ 5º Não poderá ser registrada alienação judicial sem a comprovação da prévia ciência de todos aqueles que figurarem no registro como titulares do direito real ou credores das penhoras registradas.*

*§ 6º A indisponibilidade ou constrição anterior não impedirá a alienação forçada do direito real, ficando sub-rogados os direitos dos demais credores ao produto da alienação.*

*§ 7º Os títulos judiciais poderão ser prenotados mediante apresentação dos próprios autos ao processo ao Oficial de Registro de Imóveis.*

*§ 8º O título de arrematação ou adjudicação, uma vez registrado, autoriza, a pedido do interessado, o cancelamento das penhoras, arrestos e garantias reais anteriores quando comprovada a intimação dos respectivos credores nos autos do processo.” (NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

### **EMENDA Nº 31**

Suprima-se, no art. 5º do projeto, a menção ao art. 244 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

### **EMENDA Nº 32**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção ao art. 244 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

“Art. 244.(....)

*Parágrafo Único Os contratos relativos a regime patrimonial em união estável serão averbados na matrícula dos imóveis de propriedade das partes, para ciência de terceiros.” (NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

### **EMENDA Nº 33**

Suprima-se, no art. 5º do projeto, a menção aos arts. 246 e 263 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

#### **EMENDA Nº 34**

Acrescente-se no art. 5º do projeto a seguinte modificação ao art. 264 à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973,:

*“Art. 264. Findo o prazo do nº II do artigo anterior, sem que tenha havido reclamação, o oficial transcreverá a escritura, integralmente, no Livro nº 3 e fará a inscrição na competente matrícula, arquivando o exemplar do jornal em que foi feita a publicação, ou através de arquivo eletrônico, e restituindo por instrumento ao apresentante com a nota da inscrição.” (NR)*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

#### **EMENDA Nº 35**

Suprima-se, no art. 5º do projeto, a menção ao art. 292 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

#### **EMENDA Nº 36**

Dê-se, no art. 5º do projeto, quando faz menção à criação do art. 296-A na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguinte redação:

**“Art. 296-A** *Todas as intimações e notificações relacionadas a direitos reais ou reais de garantia previstas em lei deverão ser feitas*

*pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante de recebimento, e serão cumpridas exclusivamente pelo Serviço de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.”*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

### **EMENDA Nº 37**

Dê-se ao art. 7º do projeto a seguinte redação:

*“Art. 7º. Esta lei entra em vigor após decorridos cento e vinte dias de sua publicação oficial”*

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

### **COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO**

Ao analisar detidamente a redação de tantas emendas por mim apresentadas compatibilizando-as com o texto do Projeto, identifiquei algumas pequenas incorreções de remissões à artigos indevidas como também duas pequenas omissões as quais através desta complementação de voto, corrijo:

1 – À emenda nº 9, adicione-se ao artigo 167 o seguinte inciso, renumerando-se os seguintes:

IV – cláusulas padronizadas dos contratos de comercialização ou financiamento e garantia de imóveis parcelados ou fracionados por efeito de parcelamento de solo urbano, de incorporação imobiliárias ou em outras hipóteses em que couber a padronização

2 – o inciso IX do art. 167 passa a ter a seguinte redação:

IX – opção de compra nos contratos de locação ou arrendamento mercantil imobiliário ou residencial.

3 - na emenda nº 10 renumere-se os incisos do art. 167.

4 – na emenda nº 27 renumere-se os parágrafos como sendo § 1º e § 2º e não como § 3º e § 4º.

Sala da Comissão, em 17 de dezembro de 2009.

Deputado Zenaldo Coutinho  
Relator

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com com 37 emendas (apresentadas pelo Relator), do Projeto de Lei nº 5.951/2009 e das 5 Emendas apresentadas nesta Comissão, nos termos do Parecer, com complementação, do Relator, Deputado Zenaldo Coutinho.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Tadeu Filippelli - Presidente, Eliseu Padilha - Vice-Presidente, Antonio Carlos Biscaia, Augusto Farias, Colbert Martins, Efraim Filho, Francisco Tenorio, Geraldo Pudim, João Paulo Cunha, José Carlos Aleluia, José Genoíno, Magela, Marçal Filho, Marcelo Itagiba, Mauro Benevides, Mendes Ribeiro Filho, Osmar Serraglio, Paes Landim, Paulo Magalhães, Roberto Magalhães, Sérgio Barradas Carneiro, Themístocles Sampaio, Valtenir Pereira, Vieira da Cunha, Vilson Covatti, Vital do Rêgo Filho, Zenaldo Coutinho, Bispo Gê Tenuta, Carlos Abicalil, Celso Russomanno, Chico Lopes, Fátima Bezerra, Hugo Leal, José Guimarães, Luiz Couto, Maria do Rosário e Ricardo Barros.

Sala da Comissão, em 17 de dezembro de 2009.

Deputado TADEU FILIPPELLI  
Presidente

**FIM DO DOCUMENTO**