

PEDRO TEOBALDO  
ORGANIZADOR

# CÓDIGO DE NORMAS DOS CARTÓRIOS DE PERNAMBUCO

- Atualizado até 18.01.2024
- Anexo:
  - Tabela de Plantão do RCPN

Código de Normas dos  
Cartórios de Pernambuco  
**PROVIMENTO 11/2023 CGJ**

**Fechamento da edição:** 18.01.2024

**Organizador:**

Pedro Teobaldo. Vice-presidente da Comissão de Direito Notarial e Registral da OAB/PE (2023). Pós-graduado em Direito Civil e em Direito Notarial e Registral. Advogado e consultor jurídico de cartórios. Professor de pós-graduação. Aprovado em concursos de cartórios. [www.teobaldo.adv.br](http://www.teobaldo.adv.br)

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

Código de normas dos cartórios de Pernambuco  
[livro eletrônico] : Provimento nº 11/2023 CGJ  
/ organização Pedro Teobaldo. -- Recife, PE : Ed.  
do Autor, 2024.

PDF

ISBN 978-65-00-93366-6

1. Brasil - Cartórios 2. Direito notarial - Leis e  
legislação - Brasil 3. Direito registral - Leis e  
legislação - Brasil 4. Normas regulamentadoras -  
Brasil 5. Pernambuco (Estado)  
I. Teobaldo, Pedro.

24-192400

CDU-374.235.11(81)

**Índices para catálogo sistemático:**

1. Brasil : Direito notarial e direito registral  
374.235.11(81)

Eliane de Freitas Leite - Bibliotecária - CRB 8/8415

*Copyright:* Todos os direitos de organização e divulgação  
deste material são reservados ao organizador.

[www.cartorionofoco.com.br](http://www.cartorionofoco.com.br)

# NOTA DO ORGANIZADOR

É com grande satisfação que organizo este material, que se destina a ser uma compilação abrangente do código de normas dos cartórios de Pernambuco. Elaborado com o intuito de proporcionar uma ferramenta prática e de fácil consulta, este compêndio foi meticulosamente preparado para atender às necessidades do dia a dia dos profissionais da área.

A preocupação com a praticidade e a acessibilidade guiou todo o processo de elaboração deste trabalho. Buscando tornar a leitura uma experiência agradável, adotamos uma abordagem cuidadosa na seleção da fonte, optando por uma tipografia legível e não cansativa. Além disso, a utilização de diagramação em colunas foi pensada para facilitar a assimilação e a busca por informações específicas, tornando a consulta mais eficiente.

Espero sinceramente que esta compilação se torne uma referência valiosa para todos aqueles envolvidos no universo dos cartórios de Pernambuco, contribuindo para a prática cotidiana e para o aprimoramento constante dos serviços prestados neste importante setor.

Atenciosamente,

**PEDRO TEOBALDO**

Advogado e consultor jurídico de cartórios

**§ 16** As intimações de pessoas jurídicas serão feitas aos seus representantes legais, indicados pelo credor-fiduciário.

**Art. 1342.** Esgotados todos os meios para localização do devedor e sendo infrutíferas as diligências, far-se-á a intimação por edital.

**§ 1º** O edital será publicado por 3 (três) dias, pelo menos, em veículo de comunicação eletrônica ou em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

**§ 2º** A escolha do tipo de publicação, se em jornal de grande circulação ou por veículo de comunicação eletrônica, fica a critério do interessado, com adiantamento por parte dele das despesas necessárias para a realização do ato.

**§ 3º** A opção pela publicação do edital em veículo de comunicação eletrônica dispensa a publicação em jornal de grande circulação, do local do imóvel e do domicílio do notificando, considerando-se a data da publicação o primeiro dia útil seguinte à disponibilização do edital no ambiente eletrônico.

**Art. 1343.** Realizado o pagamento e purgada a mora, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

**§ 1º** Em caso de pagamento efetuado através de cheque, este deverá ser nominal ao credor fiduciário, condicionada a purgação da mora à quitação.

**§ 2º** Purgada a mora perante o Ofício de Registro de Imóveis competente, o oficial, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis seguintes, sob pena de responsabilidade, entregará ao credor fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas, caso não tenham sido pagas antecipadamente, as despesas de cobrança, dos emolumentos, TSNR, fundos e ISS e de intimação.

**Art. 1344.** Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias da intimação, ou da última publicação do edital, sem que tenha sido efetuado o pagamento pelo devedor fiduciante, o registrador emitirá certidão eletrônica do transcurso do prazo sem purgação da mora e dará ciência ao credor fiduciário, para que este possa requerer a averbação da consolidação da propriedade em seu nome.

**§ 1º** O procedimento de intimação e consolidação não admite impugnação na via extrajudicial, sendo vedado ao registrador, em tal caso, interromper ou suspender o procedimento sem determinação judicial.

**§ 2º** No requerimento para a consolidação da propriedade, o credor fiduciário deve atestar que não recebeu diretamente do devedor os valores necessários à purgação da mora, instruindo o requerimento com a guia de recolhimento do ITBI, do laudêmio, se incidente e do pagamento dos emolumentos, da TSNR, fundos e ISS.

**§ 3º** Tratando-se de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrenda-

mento Residencial (FAR) o devedor poderá purgar a mora até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, a qual não poderá ser averbada antes de se completarem 30 (trinta) dias do encerramento do prazo inicial para purgação da mora, ainda que tenha sido apresentada a documentação indicada no parágrafo anterior.

**§ 4º** Apresentado o requerimento de que trata o parágrafo anterior, a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis em até 30 (trinta) dias.

**§ 5º** Decorridos mais de 120 (cento e vinte) dias, contados da cientificação de que trata o caput, sem que o credor apresente o requerimento de consolidação da propriedade, ou informe as razões extraordinárias que o impediram de requerer (como a demora desarrazoada na expedição da guia de ITBI, laudêmio, ou greves gerais), o procedimento será arquivado e eventual consolidação exigirá novo procedimento extrajudicial.

**§ 6º** Nos procedimentos oriundos de financiamentos habitacionais, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas, previstas em lei, até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

**§ 7º** O devedor fiduciante pode, a qualquer tempo, mas antes de averbada a consolidação da propriedade, com anuência do credor fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensada a realização do leilão, mediante dação em pagamento, a qual enseja o recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI e de laudêmio, se for o caso, calculados sobre o valor do saldo devedor e demais encargos, ou sobre o valor venal do imóvel, prevalecendo o maior, podendo ser adotada a forma pública ou particular.

**§ 8º** O credor fiduciário deverá promover a realização de leilão público para venda do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da propriedade. Se o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 da Lei 9.514/97, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes, no qual será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. Em ambos os casos, o credor fiduciário deverá comunicar ao devedor as datas, horários e locais dos leilões, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, não cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis o controle dos prazos e validade dessas comunicações.

**§ 9º** Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata a lei 9.514/97, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao

laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos.

**§ 10** Arrematado o imóvel, a transferência será efetivada com o registro de contrato de compra e venda, por instrumento público ou particular, celebrado entre o credor fiduciário e o arrematante, instruído com os documentos indicados nos incisos II e III do parágrafo seguinte e do auto de arrematação assinado pelo leiloeiro oficial.

**§ 11** Inexistindo arrematante, o credor fiduciário ou pessoa interessada poderá requerer a averbação da quitação da dívida em razão dos leilões negativos, com o conseqüente encerramento do regime fiduciário, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

**I** – requerimento, com firma reconhecida, instruído com os documentos de representatividade do credor;

**II** – declaração do credor que informe que cumpriu com todos os requisitos legais e contratuais acerca da publicidade dos editais dos leilões;

**III** – declaração do credor que informe que comunicou o devedor das datas, horários e locais dos leilões (art. 27, §2ºA da Lei 9514/97).

**IV** – declaração do credor acerca da quitação da dívida, dispensada no caso do art. 9º da Lei Federal 13.476, de 28 de agosto de 2017.

**§ 12** Se o requerimento for firmado por credor diverso do constante da matrícula, em razão de negociação da Cédula de Crédito Imobiliário escritural, deverá ser apresentada declaração da instituição custodiante acerca da titularidade e quitação do crédito fiduciário;

**§ 13** Os editais dos leilões poderão ser publicados em website de amplo acesso público, da própria instituição financeira, dispensada a comprovação de publicação em jornais de grande circulação.

**§ 14** A responsabilidade pela publicidade dos leilões, tanto no que diz respeito aos editais, quanto no que diz respeito ao devedor, é do credor, não cabendo ao Oficial de Registro aferir se os requisitos destes atos foram cumpridos.

**§ 15** A averbação de quitação da dívida em razão dos leilões negativos, com o conseqüente encerramento do regime fiduciário, deve ser realizada como ato único na matrícula do imóvel, devendo ser considerada como averbação sem conteúdo financeiro.

**Art. 1345.** O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

**Parágrafo único.** A sub-rogação de dívida, da respectiva

garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir essa condição nos termos do caput deste artigo, ou do art. 347 do Código Civil, será averbada na matrícula, em ato único, a requerimento do interessado, instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário, ressalvado o disposto no artigo seguinte.

**Art. 1346.** Nos casos de transferência de financiamento para outra instituição financeira, de acordo com o Capítulo II-A da Lei nº 9.514/1997 (portabilidade), a cessão de crédito ou da sub-rogação de dívida dela decorrentes será averbada na matrícula, a requerimento do interessado, instruído com documento, emitido pelo credor original, que ateste a validade da transferência e com o contrato entre o devedor fiduciante e o novo credor fiduciário.

## Seção V

### Dos Atos e Certidões no Procedimento de Consolidação da Propriedade (art. 26, da Lei 9.514/1997)

**Art. 1347.** Nos procedimentos de consolidação da propriedade requeridos pelo credor fiduciário sempre serão praticados/emitida pelo menos os seguintes atos/certidões:

**I** – 1 (uma) averbação com conteúdo financeiro com a base de cálculo de R\$ 1.00;

**II** – 2(duas) averbações sem conteúdo financeiro e

**III** – 1 (uma) certidão eletrônica.

**§ 1º** O pagamento dos emolumentos, taxas e fundos relativos aos atos e à certidão mencionados no caput poderão ser exigidos previamente, sem prejuízo da cobrança de demais atos que venham a ser identificados como necessários no curso do procedimento de consolidação.

**§ 2º** A averbação do inciso I, do caput, será realizada para a efetivação da consolidação da propriedade se esta for alcançada ao final do procedimento, devendo seus emolumentos, taxas e fundos finais serem cobrados mediante guia complementar. Caso não haja consolidação, o valor inicialmente pago será devido, nos termos do item 6 das notas explicativas da Tabela E de emolumentos;

**§ 3º** As averbações do inciso II, do caput, serão realizadas para noticiar na matrícula do imóvel:

**I** – nos casos em que tenha havido pedido de desistência por parte do credor, cancelamento judicial ou exaurimento do prazo para consolidação:

**a)** o início do procedimento e

**b)** o encerramento do procedimento.

**II** – nos casos em que do procedimento resulte a consolidação da propriedade:

**a)** o início do procedimento e

**b)** a não purgação da mora pelo devedor no prazo legal, averbação esta que será realizada imediatamente antes da averbação da consolidação.

**§ 4º** A certidão do inciso III, do caput, será emitida e enviada

ao credor:

**I** – para certificar encerramento do procedimento, caso este venha a ocorrer, por qualquer motivo, antes do decurso de prazo para a purgação da mora, ou;

**II** – para certificar o transcurso do prazo para pagamento sem que tenha havido a purgação da mora pelo devedor.

### **Seção VI Dos Contratos de Compra e Venda com Substituição de Mutuário**

**Art. 1348.** A substituição de mutuário, no contrato de compra e venda celebrado pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com ocorrência ou não de novação, quando o adquirente assume a dívida e a garantia hipotecária do mutuário anterior, será averbada sem que se exija o cancelamento da primeira hipoteca, vedado cancelar essa, como se extinta fosse, e o registro de outra, salvo se constar, expressamente, no título, disposição impositiva.

**Parágrafo único.** A averbação prevista neste artigo dependerá do prévio registro do contrato ou escritura de compra e venda.

### **Seção VII Da Doação**

**Art. 1349.** Nos atos de doação a título gratuito, o registro poderá ser promovido pelo doador, pelo donatário ou por qualquer terceiro interessado, bastando para tanto a apresentação do título.

**§ 1º** É dispensada a prova de aceitação na doação pura feita em benefício de absolutamente incapaz.

**§ 2º** A doação não sujeita a encargo presume-se aceita quando o donatário, ciente do prazo fixado pelo doador para declarar se aceita ou não a liberalidade, não faça, dentro dele, a declaração.

**§ 3º** para os efeitos registrais, considera-se doação pura aquela instituída com reserva de usufruto ou com cláusula de incomunicabilidade, inalienabilidade ou impenhorabilidade.

**Art. 1350.** Somente pode ser objeto de registro a escritura de doação quando o doador declare que ele é proprietário de outros bens que assegurem a sua subsistência, salvo se a doação estiver sendo realizada com reserva de usufruto.

**Art. 1351.** Na compra e venda de imóveis em que o adquirente menor ou incapaz, representado por seus pais ou outros representantes legais, não comprove renda própria considerar-se-á terem sido os recursos utilizados para aquisição doados por quem o representou no ato, devendo ser exigida, para o registro, a comprovação prévia do pagamento do Imposto e Doação – ICD incidente.

**Art. 1352.** Constitui requisito essencial da escritura de doação a consignação do recolhimento do Imposto e Doação – ICD, com a referência ao número do processo na Secretaria da Fazenda, base de cálculo, valor do imposto, data e agente de

pagamento.

**Art. 1353.** Os Oficiais de Registro de Imóveis deverão remeter, nos termos de regulamento próprio, à Secretaria da Fazenda, a relação dos atos de registro de doação de bens imóveis.

### **Seção VIII Da Dação em Pagamento**

**Art. 1354.** Aplicam-se à dação em pagamento, no que couber, as mesmas normas e requisitos que regulam a compra e venda.

### **Seção IX Da Permuta ou Troca**

**Art. 1355.** Constituem modalidades de permuta de bens imóveis para fins de registro imobiliário:

**I** – permuta ou troca simples de imóveis com mesmo valor;

**II** – permuta com torna, para imóveis de distintos valores;

**III** – permuta de fração de terreno, para fins de rememoração;

**IV** – permuta de terreno por área construída futura.

**Art. 1356.** Na permuta simples, o título respectivo deverá descrever os imóveis objeto da permuta, podendo determinado imóvel ser permutado por outro ou mais imóveis, desde que a soma de valores seja equivalente e os permutantes deem entre si total e recíproca quitação.

**§ 1º** O valor de equivalência dos imóveis permutados será aquele atribuído ou declarado pelas partes, independentemente do valor de avaliação fiscal.

**§ 2º** Na permuta de imóveis, para efeitos do imposto de transmissão imobiliária, consideram-se duas as operações de alienação, sendo devido o pagamento de ambas as transmissões e, assim, consignado na escritura de permuta, salvo previsão legal em sentido diverso.

**Art. 1357.** Na permuta com torna, a parte proprietária do imóvel de menor valor deverá declarar o pagamento, no mesmo título, da diferença entre o valor do seu imóvel em relação ao imóvel de maior valor, operando-se a dupla transmissão para efeitos imobiliários e de tributação, respeitada a legislação tributária de regência.

**Art. 1358.** A permuta de fração mínima de terreno entre dois ou mais proprietários de imóveis contíguos, para efeitos de rememoração posterior, também denominada de permuta jurídica, importa na constituição de condomínio voluntário ou civil indiviso, declarado no título respectivo.

**Parágrafo único.** Na permuta jurídica, esta compreenderá a troca de fração mínima do imóvel da ordem de 0,5 % (meio por cento) da área do respectivo terreno.

**Art. 1359.** Na permuta de terreno por área construída futura a atribuição de unidades autônomas deverá constar da escritura de permuta, devendo o registrador verificar se há ou não

incidência tributária e proceder o registro de tais atos, nos termos do art. 167, I, itens 17 e 23, da Lei nº 6.015, de 1973;

**§ 1º** A atribuição de propriedade será realizada mediante ato de registro na respectiva matrícula da unidade autônoma a que corresponder.

**§ 2º** Não haverá incidência tributária na atribuição de propriedade quando o percentual de propriedade atribuído a cada condômino for igual ao percentual que este possuía antes da atribuição.

### **Seção X Da Hipoteca**

**Art. 1360.** O registro da hipoteca representa, em favor do credor, direito real de garantia, somente podendo ser constituída pelo proprietário com poderes de disposição e oneração sobre o imóvel.

**§ 1º** A hipoteca abrange todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos ou construções do imóvel, inclusive das unidades imobiliárias autônomas edificadas sobre o lote de terreno, antes ou depois da constituição da garantia real.

**§ 2º** Subsistem os ônus reais constituídos e registrados, anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel.

**Art. 1361.** A hipoteca será registrada no cartório do lugar do imóvel ou no de cada um deles, se o título se referir a mais de um.

**Parágrafo único.** Compete ao credor ou interessado, exibindo o título, requerer o registro da hipoteca.

**Art. 1362.** Os registros e averbações sobre o imóvel hipotecado seguirão a ordem em que forem requeridos, verificados pela numeração sucessiva no Livro 1 – protocolo.

**Parágrafo único.** O número de ordem no Livro 1 – protocolo determina a prioridade e esta, a preferência entre as hipotecas.

**Art. 1363.** O proprietário ou titular do domínio sobre o imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor.

**Parágrafo único.** As hipotecas serão graduadas de acordo com a ordem estabelecida no título de constituição, por um ou diferentes credores, como hipoteca de primeiro grau, segundo grau, terceiro grau e assim por diante.

**Art. 1364.** Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (trinta) dias que os interessados na primeira promovam a inscrição.

**Parágrafo único.** Esgotado o prazo previsto neste artigo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo título da hipoteca será inscrito e obterá preferência sobre o primeiro título.

**Art. 1365.** Não serão registradas, no mesmo dia, duas hipotecas, ou uma hipoteca e outro direito real, sobre o mesmo

imóvel, em favor de pessoas diversas, salvo se as escrituras, do mesmo dia, indicarem, em caráter excepcional, a hora em que foram lavradas.

**Art. 1366.** Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir.

**Art. 1367.** Na escritura ou contrato de constituição da hipoteca, deverão constar, sob pena de não ter eficácia e não ser admitida para registro:

- I – o valor do crédito, sua estimativa ou valor máximo;
- II – o prazo fixado para pagamento da dívida;
- III – a taxa dos juros e atualização monetária, se pactuada;
- IV – o bem dado em garantia com as suas especificações;
- V – o valor do imóvel hipotecado, o qual, devidamente atualizado, servirá de base para a arrematação, adjudicação e remição, dispensada nova avaliação.

**Art. 1368.** Se existir dúvida sobre a legalidade do registro de hipoteca requerido, o Oficial do Registro fará, ainda assim, a prenotação do pedido.

**§ 1º** Se a dúvida for julgada improcedente o registro será efetuado e seus efeitos retroagirão à data da prenotação.

**§ 2º** Em caso contrário, sendo julgada procedente a dúvida será cancelada a prenotação.

**Art. 1369.** A hipoteca legal, de qualquer natureza, deverá ser registrada e especializada pelo Oficial do Cartório de Imóveis.

**Parágrafo único.** O registro e a especialização da hipoteca legal incumbem a quem está obrigado a prestar a garantia, mas os interessados podem promover a inscrição delas, ou solicitar ao Ministério Público que o faça.

**Art. 1370.** A hipoteca extingue-se:

- I – pela extinção da obrigação principal;
- II – pelo perecimento da coisa;
- III – pela resolução da propriedade;
- IV – pela renúncia do credor;
- V – pela remição;
- VI – pela arrematação ou adjudicação.

**Art. 1371.** Extingue-se, ainda, a hipoteca com a averbação, no Cartório de Imóveis, do cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.

**Art. 1372.** Não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecá-

rios, que não forem de qualquer modo partes na execução.

**Art. 1373.** O cancelamento da hipoteca somente pode ser promovido:

**I** – à vista de autorização expressa ou declaração de quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular, com firma reconhecida;

**II** – em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado;

**III** – na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias;

**IV** – após 30 (trinta) anos da data do contrato, sem a renovação da hipoteca, por requerimento do devedor ou terceiro interessado, desde que declare, sob as penas da lei, a inexistência de ações ou execuções relacionadas à hipoteca;

**V** – em virtude de registro de carta de arrematação ou adjudicação extraída dos autos da execução da respectiva garantia hipotecária.

### Seção XI Do Usufruto de Imóvel

**Art. 1374.** O usufruto de imóvel constitui-se por ato gratuito, constante de escritura pública de doação, de inventário extrajudicial ou testamento.

**Parágrafo único.** Uma vez instituído, salvo disposição em contrário, o usufruto estende-se aos acessórios, benfeitorias e acessões do imóvel.

**Art. 1375.** O título de constituição do usufruto de imóvel, assim como o ato de registro respectivo, deverá consignar se este resulta:

**I** – de reserva de usufruto, quando originário de ato de doação;

**II** – de instituição por testamento ou de usufrutuário em favor de outro;

**III** – da cessão onerosa do direito de usufruto destacado da propriedade em operação de compra e venda;

**IV** – da instituição de usufruto legal, resultante do direito de família, quando venha a ser registrado por força de ordem judicial.

**Art. 1376.** Na escritura de doação com reserva de usufruto, deve ser objeto de registro autônomo o primeiro ato, como registro da doação da nua-propriedade do imóvel e o segundo ato, também de registro, como de reserva do usufruto em favor do doador, considerado esse último como ato sem conteúdo econômico.

**Parágrafo único.** O mesmo procedimento do presente artigo será aplicável às escrituras de inventário e partilha extrajudicial, quando o cônjuge sobrevivente ou herdeiro venha a renunciar à propriedade, mas reservando para si o usufruto sobre o imóvel.

**Art. 1377.** Não se pode transferir o usufruto por alienação,

mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso.

**§ 1º** A cessão do direito de usufruto deve ser realizada por escritura pública, ficando consignado no registro que o cessionário do usufruto deve exercer os mesmos direitos do cedente.

**§ 2º** A cessão do direito de usufruto não pode ser promovida em favor do próprio nu-proprietário, situação jurídica que importará a consolidação do direito de propriedade e na consequente extinção do usufruto.

**Art. 1378.** Poderá ser objeto de registro, em dois atos distintos, a compra e venda da nua-propriedade para uma determinada pessoa e a cessão dos direitos de usufruto, destacada da propriedade, para pessoa distinta, sendo ambos os atos tributados pelo Imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI, “inter vivos”.

**Parágrafo único.** Na extinção do usufruto, a título gratuito, será devido o Imposto de transmissão “Causa Mortis” e Doação – ICD, devido ao Estado.

**Art. 1379.** O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro no Cartório de Imóveis:

**I** – pela renúncia ou morte do usufrutuário, mediante apresentação da escritura de renúncia ou certidão de óbito;

**II** – pelo termo de sua duração, cujo cancelamento se dará de ofício;

**III** – pela extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído ou, se ela perdurar, pelo decurso de 30 (trinta) anos da data em que se começou a exercer;

**IV** – pela cessação do motivo de que se origina, do modo como determinado no ato de instituição, provado por requerimento apresentado pelo interessado;

**V** – pela destruição da coisa, provada em requerimento apresentado pelo interessado, acompanhada de certidão narrativa emitida pela prefeitura Municipal;

**VI** – pela consolidação do usufruto e da nua-propriedade na mesma pessoa, cujo cancelamento se dará de ofício;

**VII** – por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação, provada por sentença judicial;

**VIII** – pelo não uso ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai, provada por sentença judicial.

**Parágrafo único.** A averbação da extinção do usufruto, por morte do usufrutuário, será feita mediante requerimento do interessado, com firma reconhecida e instruída com documento comprobatório do óbito e comprovante de recolhimento do Imposto de transmissão Causa Mortis e Doação – ICD, devido ao Estado.

### Seção XII Do Bem de Família

**Art. 1380.** Para o registro do bem de família voluntário ou

convencional, nos termos dos artigos 1.711 a 1.722 do Código Civil, o instituidor deve apresentar ao Oficial a escritura pública correspondente com a individualização do imóvel sobre o qual pretende instituir o bem de família.

**Parágrafo único.** Aplicam-se à instituição do bem de família voluntário ou consensual, no que couberem, as disposições dos artigos 261 a 265, da Lei no. 6.015/1973, em especial, a que determina a publicação do extrato da escritura pública na imprensa local e, na sua falta, no Recife.

**Art. 1381.** O bem de família voluntário ou convencional é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio, devendo o Oficial de Registro Imobiliário recusar qualquer ato de penhora ou constrição sobre o imóvel instituído como bem de família, salvo por determinação judicial que tenha por objeto a desconstituição do bem de família.

**§ 1º** A isenção ou imunidade de garantia do bem de família previsto neste artigo durará enquanto viver um dos cônjuges ou, na falta destes, até que os filhos completem a maioridade.

**§ 2º** A dissolução da sociedade conjugal, averbada no Cartório de Registro Imobiliário, não extingue o bem de família.

**§ 3º** Dissolvida a sociedade conjugal pela morte de um dos cônjuges, o sobrevivente poderá pedir a extinção do bem de família, se for o único bem do casal.

**§ 4º** Extingue-se o bem de família com a morte de ambos os cônjuges e a maioria dos filhos, desde que não sujeitos a curatela.

**§ 5º** Em qualquer hipótese, a extinção do bem de família depende de autorização judicial.

**Art. 1382.** O imóvel constituído como bem da família deve servir como domicílio familiar, e somente pode ser alienado por autorização judicial, com o consentimento dos interessados e seus representantes legais, ouvido o Ministério Público.

**Art. 1383.** O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, reconhecido com bem de família legal, nos termos da Lei no. 8.009/1990.

**Parágrafo único.** O bem de família legal não será objeto de registro ou averbação no Cartório de Imóveis.

### Seção XIII Do Direito de Superfície

**Art. 1384.** O proprietário pode conceder a outrem, denominado superficiário, o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 1385.** A concessão da superfície será gratuita ou onerosa e, caso seja onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez ou parceladamente, devendo assim ser consignado no registro da matrícula.

**Art. 1386.** Se o proprietário do imóvel objeto do direito de superfície for pessoa jurídica, fica dispensada a consignação, na escritura de constituição, da Certidão Negativa de Débito (CND) da previdência Social e a Certidão conjunta emitida pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), relativa a tributos federais e Dívida Ativa da união. (Alterado em razão do julgamento da ADI 394 pelo STF e da decisão proferida pelo CNJ no Pedido de Providências nº 0001230-82.2018.2.00.0000).

**Art. 1387.** O direito de superfície pode transferir-se a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros.

**Art. 1388.** Em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário têm direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, à aquisição e consolidação da propriedade plena.

**§ 1º** Será exigível na escritura pública de alienação do imóvel ou da cessão do direito de superfície, o comparecimento de ambas as partes, coma declaração expressa de renúncia ao direito de preferência.

**§ 2º** Não incide sobre a operação de alienação do imóvel ou de cessão do direito de superfície qualquer pagamento a título de transferência ou laudêmio sobre a superfície.

**Art. 1389.** Antes do termo final, a concessão poderá ser extinta se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para que for concedida, conforme assim reconhecido em decisão judicial.

**Art. 1390.** A constituição do direito de superfície será objeto de ato de registro e a sua extinção será promovida através de ato de averbação.

**Art. 1391.** Extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade plena sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário.

### Seção XIV Das Servidões

**Art. 1392.** Para o registro da servidão será indispensável que sejam consignadas na escritura pública as descrições dos prédios dominante e serviente.

**§ 1º** Se a servidão for instituída sobre imóvel rural, será obrigatória a apresentação e consignação, na escritura de constituição da servidão, do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR.

**§ 2º** Se o proprietário do imóvel serviente for pessoa física ou jurídica, esta de direito público ou privado, fica dispensada a consignação, na escritura de constituição, da Certidão Negativa de Débito (CND) da previdência Social e a Certidão conjunta, emitida pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), relativa a tributos fede-

rais e Dívida Ativa da união. (Alterado em razão do julgamento da ADI 394 pelo STF e da decisão proferida pelo CNJ no Pedido de Providências nº 000123082.2018.2.00.0000).

**Art. 1393.** O registro da servidão predial será feito na matrícula do imóvel serviente, averbando-se o crédito na do imóvel dominante.

**Art. 1394.** Nas servidões de oleoduto, gasoduto, eletroduto, aqueduto e assemelhadas, que tiverem como credor o poder público, órgão público ou empresa concessionária de serviço público ou afim, e nas quais não haja como dominante um imóvel específico, far-se-á apenas o registro na matrícula do imóvel serviente.

**Art. 1395.** O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por 10 (dez) anos, nos termos do art. 1.242 do Código Civil, autoriza o interessado a promover o registro em seu nome no Cartório de Imóveis, valendo como título a sentença que julgar consumado a usucapião.

**Parágrafo único.** Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de 20 (vinte) anos.

**Art. 1396.** Salvo nas desapropriações, a servidão, uma vez registrada, só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada.

**Parágrafo único.** Se o prédio dominante estiver hipotecado e a servidão se mencionar no título hipotecário, será também preciso, para o seu cancelamento, o consentimento do credor.

**Art. 1397.** Será considerada extinta a servidão, cabendo ao dono do prédio serviente promover o seu cancelamento na matrícula respectiva, quando ocorrer a reunião dos dois imóveis no domínio da mesma pessoa.

**Parágrafo único.** Depende de autorização judicial a extinção da servidão decorrente da supressão das respectivas obras por efeito de contrato ou de outro título expresso, ou pelo não uso, durante 10 (dez) anos contínuos.

**Art. 1398.** A constituição da servidão será objeto de ato de registro e o seu cancelamento será promovido como ato de averbação.

## **Seção XV Das Penhoras, Arrestos e Sequestros**

**Art. 1399.** Cabe ao credor ou interessado providenciar o encaminhamento ao Cartório de Imóveis, preferencialmente solicitando ao juízo que envie, por intermédio do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, administrado pelo Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, a certidão comprobatória do auto ou termo de penhora, do arresto ou sequestro, para que seja promovido o correspondente ato de registro da constrição.

**Art. 1400.** O registro da penhora, arresto ou sequestro em executivo fiscal e trabalhista, bem como de indisponibilidade judicial oriunda desses processos, deve ser feito mediante a entrega, pelo Oficial de Justiça, de cópias do auto de penhora, arresto ou sequestro, no qual constem os requisitos ne-

cessários ao lançamento do registro e devidamente autenticados.

**Art. 1401.** Se o imóvel objeto da penhora, arresto ou sequestro não estiver em nome do executado constante da respectiva ordem, auto ou mandado, o registro não deve ser efetuado, cabendo ao Oficial devolver a ordem ao Juízo de origem, nos termos do art. 969, acompanhada de certidão com a informação, justificando a impossibilidade do registro, sempre observando os princípios da continuidade registral e da especialidade subjetiva.

**Parágrafo único.** Na impossibilidade de se proceder ao registro da penhora, arresto ou sequestro por falta de requisitos formais no título apresentado, poderá o Registrador noticiar a existência da ordem de penhora, arresto ou sequestro através de ato de averbação, com fundamento no art. 167, inciso II, item 5, parte final, da Lei nº 6.015/1973, sendo que tal averbação não prejudicará posterior registro do documento judicial, devidamente corrigido.

**Art. 1402.** Salvo as exceções previstas em lei, não se registrará a penhora, arresto ou sequestro de imóvel gravado com cláusula de bem de família voluntário ou consensual, estando este vigente.

**Art. 1403.** É impenhorável o imóvel hipotecado por Cédula de Crédito Rural, Industrial, Comercial, à Exportação ou de produto Rural, nos termos da legislação própria, excepcionadas as hipóteses em que a constrição judicial tenha por fundamento a satisfação de crédito fiscal ou trabalhista ou a do próprio crédito garantido pela hipoteca.

**Parágrafo único.** Com exceção do previsto no “caput” deste artigo, o imóvel penhorado pode ser objeto de novas e sucessivas penhoras, desde que a soma dos valores dos créditos dos exequentes não ultrapasse o limite do valor de avaliação venal ou fiscal do imóvel.

**Art. 1404.** O imóvel objeto de penhora, arresto ou sequestro não fica indisponível e pode ser alienado em negócio de compra e venda, permuta, dação em pagamento ou doação, desde que esteja consignada na escritura pública a existência da constrição judicial e o adquirente declare pleno conhecimento do risco da operação.

**Parágrafo único.** Por força do art. 53, §1º, da Lei nº 8.212/1991, a penhora em execução judicial da dívida ativa da união, suas autarquias e fundações públicas, torna o imóvel indisponível, não podendo ser objeto de registro de alienação ou oneração.

**Art. 1405.** Por existir evidente incompatibilidade entre as funções, a nomeação de depositário dos bens penhorados, arrestados ou sequestrados não poderá recair, sob nenhuma hipótese, na pessoa do Oficial do Registro Imobiliário.

## **Seção XVI Dos Contratos de Locação**

**Art. 1406.** O contrato de locação com cláusula expressa de vigência no caso de alienação do imóvel será registrado na matrícula do imóvel e consignará o seu valor, a renda, o prazo, o tempo e o lugar do pagamento e a pena convencio-

nal.

**§ 1º** O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal se igual ou superior a 10 (dez) anos.

**§ 2º** O registro será feito mediante a apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, com firmas reconhecidas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.

**Art. 1407.** É obrigatório o registro de contrato de arrendamento rural em que for arrendatário:

- I – pessoa física estrangeira residente no Brasil;
- II – pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil;
- III – pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua a maioria do capital social;

**§ 1º** Os contratos de arrendamento de imóvel rural serão necessariamente formalizados por escritura pública, quando celebrados pelas partes citadas no caput.

**§ 2º** Os Cartórios de Registro de Imóveis inscreverão os contratos de arrendamento de imóvel rural, celebrados por pessoas indicadas neste artigo, no Livro/Cadastro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros, regulamentado neste Código.

**§ 3º** O descumprimento de eventual prazo para a apresentação da escritura pública ao registro de imóveis, não impede o seu registro.

**§ 4º** Nos contratos de arrendamento poderá dispensar-se a existência de cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, porque esta decorre da lei.

**§ 5º** Nas demais hipóteses de arrendamento rural, o registro é facultativo.

**§ 6º** Nos contratos de arrendamento poderá dispensar-se a existência de cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, porque esta decorre da lei.

**Art. 1408.** Os contratos de locação, com cláusula de vigência no caso de alienação, serão registrados no Livro 2 – Registro Geral.

**Art. 1409.** Os contratos de locação sem cláusula de vigência poderão ser averbados para possibilitar ao locatário o exercício do direito de preferência, mediante a apresentação de qualquer das vias do contrato, desde que subscrito por 2 (duas) testemunhas, com firmas reconhecidas.

**Art. 1410.** O registro dos contratos de locação de prédios, com cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada, previsto no art. 167, inciso I, item 3, da Lei nº 6.015/1973 e a averbação do contrato de locação, para fins de exercício de direito de preferência, prevista no mesmo art. 167, inciso II, item 16, serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado, mediante apresentação de via

original do contrato, assinado pelas partes e com a participação de 2 (duas) testemunhas.

## **Seção XVII Dos Pactos Antenupciais**

**Art. 1411.** Os pactos antenupciais, obrigatórios para os casamentos realizados após a Lei nº 6.515/1977, sob os regimes da comunhão de bens ou da separação total, serão registradas no local do primeiro domicílio do casal, sendo o pedido instruído com o requerimento do interessado, com firma reconhecida, com a escritura do respectivo pacto original, acompanhada da certidão de casamento, no original ou em cópia autenticada, com o sinal público do Oficial de Registro Civil devidamente reconhecido.

**Parágrafo único.** Na hipótese da inexistência ou não localização do pacto antenupcial, quando exigidos pela Lei Civil, confirmada por certidão do Oficial do registro civil competente, tal fato deverá constar do ato registral, ressalvados os casamentos celebrados no regime da comunhão universal dentro dos 90 dias seguintes à edição da Lei nº 6.515/77.

**Art. 1412.** Em vista do princípio da publicidade, será averbada nas matrículas dos imóveis presentes e futuros do casal, sem prejuízo do registro previsto no artigo anterior, do primeiro domicílio do casal, a comunicação do registro da escritura de pacto.

**Parágrafo único.** Quando o regime de bens for o da separação legal ou obrigatória, será averbada na matrícula do imóvel essa circunstância mediante apresentação do original ou cópia autenticada da respectiva certidão de casamento.

## **Seção XVIII Das Cédulas de Crédito**

**Art. 1413.** Representando garantia hipotecária ou de alienação fiduciária de imóvel, na cédula de crédito rural, industrial, à exportação, comercial e de produto rural, o registro será feito no Livro 2 – Registro Geral e no Livro 3 – Registro Auxiliar.

**§ 1º** As cédulas de crédito, que poderão ser formalizadas por instrumento público ou particular, independentemente da garantia real nela estabelecida, serão qualificadas pelo Registrador observando as normas específicas incidentes, a saber:

**§ 2º** Nos atos de registro das cédulas de crédito com garantia hipotecária, deverão ser observadas pelo Registrador as normas específicas incidentes, a saber:

- I – cédula de crédito rural – Decreto-Lei nº 167/1967;
- II – cédula de crédito industrial – Decreto-Lei nº 413/1969;
- III – cédula de crédito à exportação – Lei nº 6.313/1975;
- IV – cédula de crédito comercial – Lei nº 6.840/1980;
- V – cédula de produto rural – Lei nº 8.929/1994;

**VI** – cédula de crédito bancário – Lei nº 10.931/2004;

**VII** – cédula de crédito imobiliário – Lei nº 10.931/2004.

**§ 3º** No caso de cédula de crédito bancário, o registro será feito apenas da garantia no Livro 2 – Registro Geral, dispensando o registro da cédula no Livro 3 – Registro Auxiliar, exceto se houver requerimento expresso do emitente ou credor.

**§ 4º** Na cédula de crédito imobiliário, sua emissão será apenas averbada na matrícula em que constar o registro da hipoteca ou da alienação fiduciária.

**Art. 1414.** Não será exigida a Certidão Negativa de Débito (CND) da previdência Social e a Certidão conjunta, emitida pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), relativa a tributos federais e Dívida Ativa da união na constituição de garantia para a concessão de crédito rural, industrial, comercial ou à exportação, em qualquer de suas modalidades, por instituições financeiras públicas ou privadas.

**Art. 1415.** As cédulas de crédito rural, industrial, à exportação, comercial, bancário, imobiliário e de produto rural, para o seu registro, deverão ser apresentadas em sua via original e as demais vias com a declaração “Via não negociável”, em linhas transversais.

**Parágrafo único.** O cancelamento das cédulas de crédito será feito mediante averbação, no livro próprio, da ordem judicial competente ou prova da quitação da cédula, lançada no próprio título ou passada em documento em separado com força probante.

### **Seção XIX Do Formal de Partilha**

**Art. 1416.** O formal de partilha judicial expedido pelo Juízo competente em decorrência de sucessão, nos processos de inventário ou arrolamento, deverá conter:

**I** – folha de rosto e encerramento;

**II** – nome e qualificação completa do falecido e do cônjuge sobrevivente;

**III** – nome e qualificação completa dos herdeiros ou legatários e respectivos cônjuges, indicando o regime de bens adotado;

**IV** – certidão de testamento, se houver;

**V** – termo de inventariante e a qualidade dos herdeiros e o grau de seu parentesco com o inventariado;

**VI** – relação completa e individualizada dos bens imóveis, com a indicação dos eventuais ônus que os gravam e a descrição precisa do bem, de conformidade com o art. 225, da Lei nº 6.015/1973;

**VII** – avaliação dos bens do espólio;

**VIII** – modo de pagamento do quinhão hereditário;

**IX** – quitação dos impostos e cópia autenticada da guia do

Imposto de transmissão Causa Mortis e Doação – ICD, com o respectivo demonstrativo do processo;

**X** – certidão negativa de débito emitida pela Receita Federal em nome do espólio;

**XI** – certidão de autorização da transferência dos imóveis situados em terrenos de Marinha emitida pela Secretaria de Patrimônio da União;

**XII** – certidão negativa de débito do Imposto predial e territorial urbano – IPTU e, nos Municípios onde for exigível, da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndio (TPEI);

**XIII** – sentença e certidão do trânsito em julgado do processo de inventário.

**Art. 1417.** O formal de partilha poderá ser substituído por certidão do pagamento ou adjudicação do quinhão hereditário, quando este não exceder 5 (cinco) vezes o valor do salário mínimo.

**§ 1º** A certidão de que trata este artigo deverá conter a identificação do Juízo por onde tramitou o inventário ou arrolamento, o número do processo, a identificação completa do herdeiro, a caracterização completa do imóvel objeto da herança e sua avaliação, a quitação dos impostos e a transcrição integral da sentença, com a certificação do seu trânsito em julgado.

**§ 2º** por ocasião do registro da certidão referida no “caput” deste artigo, o interessado deverá apresentar prova de pagamento do imposto de transmissão incidente, bem como certidão de quitação ou regularidade do Imposto predial e territorial urbano – IPTU e, nos Municípios onde for exigível, da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndio (TPEI), referente ao imóvel partilhado ou adjudicado; estando o imóvel sob o regime de aforamento ou de ocupação, certidão de quitação expedida pela Secretaria do Patrimônio da União.

**Art. 1418.** Havendo diferença de pagamento do quinhão hereditário, aquele a quem coube o excesso deverá apresentar a via original da guia paga do Imposto de transmissão e Doação – ICD, juntamente com o demonstrativo do processo, se for gratuito negócio jurídico, ou do Imposto de transmissão de bens Imóveis – ITBI, caso tenha sido oneroso o acréscimo patrimonial.

### **Seção XX Da Carta de Sentença em Separação Judicial ou Divórcio e Dissolução de União Estável**

**Art. 1419.** Os títulos judiciais expedidos nos autos de separação, conversão de separação em divórcio, divórcio direto, de nulidade ou anulação de casamento, dissolução de união estável e mudança de regime de bens, que decidam sobre a partilha de bens imóveis, serão objeto de registro e deverão conter:

**I** – folha de rosto e encerramento;

**II** – nome e qualificação completa das partes;

**III** – relação completa e individualizada dos bens, com a indicação dos eventuais ônus que os gravam e a descrição de conformidade com o disposto no art. 225, da Lei nº

6.015/1973;

**IV** – valor de avaliação dos bens atribuído pelas partes;

**V** – modo de partilha dos bens;

**VI** – sentença e certificação do trânsito em julgado.

**Art. 1420.** Quando o acordo de partilha homologado em Juízo estabelecer a doação de imóvel para alguma das partes ou para os filhos, a carta de sentença expedida será o título hábil para o registro da doação, com ou sem instituição de usufruto, após o devido recolhimento do Imposto de transmissão “causa mortis” e Doação – ICD incidente, observado o disposto no Art. 222 da Lei 6.015/73.

**Art. 1421.** Estando a carta de sentença homologada pelo Juiz competente, com a partilha realizada de acordo com a vontade das partes, não cabe ao Oficial questionar ou impugnar o valor dos bens atribuídos pelas partes, nem o critério adotado na partilha de bens, quando ficar expresso o equilíbrio na partilha de acordo com o regime de bens, sem transferência patrimonial entre as partes.

**§ 1º** Nas demais hipóteses, a carta de sentença deve ser submetida ao respectivo ente fiscal.

**§ 2º** Os bens porventura não partilhados na Carta de Sentença permanecerão em condomínio civil mediante averbação, sem conteúdo financeiro, nas respectivas matrículas.

### Seção XXI

#### Das Escrituras de Separação, Divórcio e Inventário Extrajudicial

**Art. 1422.** As escrituras públicas de inventário e partilha decorrentes de sucessão, ou de separação ou divórcio consensual extrajudicial, além dos requisitos formais referidos na Lei nº

7.433/1985, na Resolução nº 35/2007 do Conselho Nacional de Justiça e neste Código de Normas, devem descrever os imóveis com precisão, atendendo ao princípio da especialidade objetiva.

**Art. 1423.** As escrituras públicas de inventário e partilha, separação e divórcio consensuais não dependem de homologação judicial e são títulos hábeis para o registro imobiliário, visando à transferência de bens e direitos, observado o princípio da continuidade registral.

**Art. 1424.** Deverão constar e ser referidos, expressamente, na escritura de partilha em inventário os seguintes documentos:

**I** – certidão de óbito do autor da herança;

**II** – documento de identidade oficial (RG) e CPF das partes e do autor da herança;

**III** – certidão comprobatória do vínculo de parentesco dos herdeiros;

**IV** – certidão de casamento do cônjuge sobrevivente e dos herdeiros casados e pacto antenupcial, se houver;

**V** – certidão de propriedade de bens imóveis e direitos a

eles relativos;

**VI** – documentos necessários à comprovação da titularidade dos bens móveis e direitos, se houver;

**VII** – certidão negativa de tributos;

**VIII** – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, emitido pelo INCRA, se houver imóvel rural a ser partilhado.

**Art. 1425.** Havendo eventual excesso de quinhão hereditário ou meação, será exigível o recolhimento do Imposto de transmissão Causa Mortis ou Doação – ICD, nos processos de inventário, ou do Imposto de transmissão de bens Imóveis – ITBI, se onerosa da transmissão ou na partilha decorrente de separação ou divórcio consensual.

**Art. 1426.** Constatado erro ou equívoco na descrição dos imóveis, deverá ser apresentado o termo de aditamento ou instrumento de ratificação quando o título for celebrado por escritura pública.

**Art. 1427.** A sobrepartilha obedecerá aos mesmos requisitos formais do título representativo da partilha.

**Art. 1428.** Não é possível o registro de cessão da meação, que deverá observar a forma instrumental para o negócio jurídico correspondente, especialmente como doação.

### Seção XXII

#### Da Arrematação e Adjudicação em Hasta Pública

**Art. 1429.** O Juiz, antes de proceder à venda judicial de imóvel, deve verificar a existência de outras penhoras, ônus, recursos ou causas pendentes sobre os bens a serem arrematados, o que deverá ser verificado através de certidões expedidas pelo Registro de Imóveis competente.

**§ 1º** As certidões a que se refere este artigo, quando não abrangidas pela gratuidade, serão providenciadas pelo exequente mediante o necessário pagamento dos emolumentos, da TSNR e do FERC.

**§ 2º** Nos processos da justiça gratuita, informação que deve constar nas solicitações, os valores correspondentes aos emolumentos deverão ser informados nas certidões para que sejam satisfeitas por ocasião da arrematação ou adjudicação ou incluída na conta final do processo.

**§ 3º** Nas cartas de arrematação ou adjudicação serão mencionados os ônus ou gravames que incidam sobre o bem levado a hasta pública, em conformidade com a certidão positiva emitida pelo Registro de Imóveis, bem como os emolumentos e TSNR devidos.

**§ 4º** A carta de adjudicação, além de conter os requisitos do art. 225, da Lei nº 6.015/1973, indicará o Juízo que a expediu, o número e a natureza do processo, o nome do Juiz e a data do trânsito em julgado e servirá como título para o cancelamento da respectiva constrição judicial registrada na matrícula, independentemente de constar na mesma a determinação expressa do Juízo emitente.

**§ 5º** As demais medidas constritivas, eventualmente, existen-

tes sobre o imóvel serão canceladas por determinação dos respectivos Juízos.

### Seção XXIII

#### Da Transferência de Imóvel Para Sociedade Empresária

**Art. 1430.** O documento hábil para a transferência de bens imóveis, para fins de formação ou aumento do capital social de sociedade empresária, é a certidão de inteiro teor emitida pela Junta Comercial, atendidas as demais exigências legais, especialmente de natureza tributária.

**Parágrafo único.** Admite-se certidão simplificada desde que acompanhada da escritura pública de incorporação ou de cópia autenticada do instrumento societário, devidamente registrado na Junta Comercial, que deliberou sobre a transferência dos bens.

**Art. 1431.** Na transferência de imóvel do sócio para a sociedade, aplicam-se as normas tributárias municipais relativas ao Imposto de transmissão de bens Imóveis – ITBI e, se for o caso, a legislação federal quanto ao recolhimento do laudêmio.

**Art. 1432.** O instrumento de incorporação deverá atender aos requisitos do art. 225 da Lei nº 6.015/1973, no que se refere à completa e detalhada descrição do imóvel, de acordo com os dados constantes da respectiva matrícula.

**Art. 1433.** Sendo o sócio casado pelo regime da comunhão de bens ou da comunhão parcial, e sendo o bem incorporado integrante do patrimônio comum, o cônjuge deverá anuir com a transferência do imóvel à sociedade, passando a integrar o patrimônio comum às quotas societárias.

**§ 1º** Poderão os cônjuges integralizar o capital da sociedade com o patrimônio comum, tornando-se ambos sócios na proporção da respectiva meação, desde que não sejam casados pelo regime da comunhão total de bens e a sociedade, neste caso, tenha sido constituída após a vigência do Código Civil de 2002.

**§ 2º** Se o sócio for casado pelo regime da separação total, não é necessária a anuência do cônjuge, mesmo se casados anteriormente ao Código Civil de 2002.

**Art. 1434.** Os atos de transferência de imóveis decorrentes de fusão, incorporação total ou cisão de sociedades empresárias serão objeto de averbação.

**Art. 1435.** Os atos de transferência de imóveis para sociedades empresárias, decorrentes de integralização de cota de capital, serão objeto de registro.

**Art. 1436.** A alteração do nome das pessoas jurídicas e a transformação do tipo societário serão objeto de averbação, mediante a apresentação de requerimento, com firma reconhecida, instruído com a certidão emitida pela Junta Comercial.

**Art. 1437.** Para averbação da alteração do nome e da transformação das pessoas jurídicas, o documento hábil é o original da certidão emitida pela Junta Comercial ou da certidão do Registro Civil das pessoas Jurídicas, conforme o caso.

## CAPÍTULO IX

### DAS REGRAS ESPECÍFICAS DOS ATOS DE AVERBAÇÃO

#### Seção I

##### Das Disposições Gerais da Averbação

**Art. 1438.** Além dos atos de averbação expressamente previstos no item II, do artigo 167, da Lei nº 6.015/1973, serão averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

**Art. 1439.** Serão feitas a requerimento do interessado, com firma reconhecida, exceto quando subscrita por advogado, instruídas com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente, as averbações relativas a:

I – mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição e do desmembramento de imóveis;

II – alteração do nome por casamento, por separação, por divórcio ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas.

**§ 1º** O documento hábil para a averbação da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição e do desmembramento de imóveis é a certidão narrativa expedida pela Prefeitura Municipal.

**§ 2º** A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil.

#### Seção II

##### Dos Pactos Antenupciais e da Alteração do Regime de Bens

**Art. 1440.** Será noticiado, por averbação, à margem de todos os registros e nas matrículas em que figurarem os contraentes, o registro de pacto antenupcial, previsto no art. 167, I, 12, da Lei nº 6.015/1973, e contrato ou termo aditivo que disponha sobre o regime patrimonial da união estável, sem prejuízo do registro no Livro 3 – Registro Auxiliar, observadas as regras previstas neste Código.

**Art. 1441.** A modificação do regime de bens do casamento, processada judicialmente, será averbada à margem da transcrição ou na matrícula em que estiverem registrados bens ou direitos sobre imóveis de um ou de ambos os cônjuges, mediante a apresentação de mandado ou, a requerimento do interessado, com a apresentação de certidão do Registro Civil das pessoas Naturais, da qual conste a alteração do regime de bens e a declaração de que a mesma deu-se por ordem judicial.

**Parágrafo único.** Depende de registro no livro 3, para valer contra terceiros, a sentença que defere a alteração do regime de bens do casamento para regime diverso do legal, no entanto, será feita a averbação de alteração se já houver no Livro-3 Auxiliar registro de pacto antenupcial relativo ao regime anterior.

#### Seção III

## Do Desdobramento de Imóvel

**Art. 1442.** Nas hipóteses de desdobramento de imóveis urbanos e rurais, o Oficial deverá adotar cautelas no verificar da área, medidas, características e confrontações dos imóveis resultantes, a fim de evitar que se façam retificações sem o devido procedimento legal.

### Seção IV

#### Da Edificação, Reconstrução, Demolição, Reforma ou Ampliação de Prédio

**Art. 1443.** A averbação de obra de construção civil, como construção, reconstrução, demolição, reforma ou ampliação de prédios, será feita a requerimento do interessado, com firma reconhecida, instruído da licença de habite-se ou aceite-se, no original, ou certidão do habite-se ou aceite-se ou certidão narrativa da demolição, no original, emitido pela prefeitura Municipal.

**Art. 1444.** A Certidão Negativa de Débito – CND da previdência Social não é documento obrigatório para averbação das obras citadas no artigo anterior, tanto para prédios situados na zona urbana como na zona rural, mas caso seja apresentada voluntariamente, o registrador fará constar os seus dados no respectivo ato de averbação da construção, tudo em conformidade com os precedentes do Conselho Nacional de Justiça no Pedido de Providências nº 000123082.2018.2.00.0000, e decisão proferida no Supremo Tribunal Federal na ADI 394/DF.

### Seção V

#### Da Averbação de Quitação do Preço

**Art. 1445.** Para a averbação de quitação do preço, acompanhará o requerimento a declaração expressa do credor, ou os títulos emitidos devidamente quitados, a provar, inequivocamente, sua vinculação ao contrato ou ao ato gerador ou à obrigação.

**Parágrafo único.** Os referidos documentos deverão ser apresentados com a firma do credor reconhecida.

### Seção VI

#### Da Alteração do Estado Civil

**Art. 1446.** A averbação prevista no art. 167, II, 14, da Lei nº 6.015/1973, somente se procederá se os imóveis ou direitos reais permanecerem em condomínio, em partes iguais entre os separandos ou divorciandos e, caso contrário, o ato a ser praticado será de registro.

**Art. 1447.** Para a averbação da alteração do estado civil, o registrador exigirá a apresentação da certidão expedida pelo registro civil das pessoas naturais. Quando se tratar de divórcio, separação judicial ou restabelecimento da sociedade conjugal, tal circunstância deverá estar averbada na respectiva certidão.

### Seção VII

#### Da Averbação de Ausência

**Art. 1448.** A averbação das sentenças ou acórdãos de au-

sência será promovida em razão de comunicação do juízo, por mandado ou por ofício, ou mediante apresentação de certidão do juízo ou do registro civil, a pedido do interessado.

### Seção VIII

#### Da Averbação de Interdição

**Art. 1449.** A averbação das sentenças ou acórdãos de interdição será promovida em razão de comunicação do juízo, por mandado ou por ofício, ou mediante apresentação de certidão do juízo ou do registro civil, a pedido do interessado.

**Art. 1450.** Será feita, também, a averbação da interdição, mediante requerimento com firma reconhecida e cópia autenticada da certidão de registro civil pertinente.

### Seção IX

#### Do Tombamento de Imóveis

**Art. 1451.** O registro de tombamento de imóvel será realizado a pedido do interessado, instruído com certidão expedida pela autoridade competente ou com cópia da publicação do ato oficial correspondente, ou mediante iniciativa de órgão público.

§ 1º Do mesmo modo, poderá ser averbado o processo de tombamento de bens imóveis e de seu eventual cancelamento.

§ 2º Para efeito de cálculo das taxas e emolumentos, os atos relativos ao tombamento de imóveis serão considerados como sendo sem conteúdo financeiro.

### Seção X

#### Dos Decretos de Desapropriação

**Art. 1452.** A averbação dos decretos que declarar imóvel como sendo de utilidade ou necessidade pública, para fins de desapropriação, será feita a requerimento do órgão expropriante ou do expropriado, instruído com exemplar do decreto ou de sua publicação.

## CAPÍTULO X

### DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

#### Seção I

##### Das Definições e Princípios Gerais

**Art. 1453.** A incorporação imobiliária é a atividade empresarial, de natureza mercantil ou comercial, exercida com a finalidade de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, para oferta ao público antes da conclusão do empreendimento, sendo regulada nos termos da Lei nº 4.591/1964.

**Parágrafo único.** Não se considera incorporação imobiliária a alienação das unidades do empreendimento imobiliário quando for iniciada a comercialização após a expedição do habite-se da edificação.

**Art. 1454.** O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito