

Wellton André Martins

Escrevente autorizado do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos

Bacharel em Direito

Professor Universitário

"Cartilha de Atos Praticados no Cartório de Registro de Imóveis"

Homenagem a todos os colegas de serviço do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos e ao oficial do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos Dr. Ary José de Lima.

▪ **SUMÁRIO**

I - APRESENTAÇÃO.....	03
II - FUNÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEL.....	03
III - DIVISÃO DOS TÍTULOS.....	03
- REGISTROS	
- AVERBAÇÕES	
IV - DIVISÃO DOS LIVROS.....	04
V - MODIFICAÇÕES NO SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS - LEI N.º 6.015/73.....	08
VI - SISTEMAS DE FICHAS.....	08
VII - TÍTULOS JUDICIAIS.....	10
VIII - PENHORA OU ARRESTO.....	11
IX - MANDADOS JUDICIAIS.....	11
X - DÚVIDAS.....	11
XI - PRINCÍPIOS REGISTRÁRIOS.....	12
XII - TEMAS SOBRE O DIREITO IMOBILIÁRIO E REGISTRAL BRASILEIRO.....	13
XIII - INGRESSO DE TÍTULOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS	36
XIV - PRÁTICA DE EXAME DE TÍTULOS.....	36
XV - APÊNDICE : CÉDULAS DE CRÉDITOS.....	157

I) FINS DO REGISTRO PÚBLICO

- Autenticidade é qualidade do que é confirmado por ato de autoridade: De coisa, documento ou declaração verdadeiros. O Registro cria presunção relativa de verdade. E' retificável, modificável e, por ser o Oficial um receptor da declaração de terceiros, que examina segundo critérios predominantemente formais, não alcança o Registro o fim que lhe e' determinado pela definição legal: Não da autenticidade ao negocio causal ou ao fato jurídico de que se origina. Só o próprio registro tem autenticidade.

II - FUNÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

A Função básica do Registro Imobiliário e' a de constituir o Repositório fiel da propriedade Imóvel e dos negócios jurídicos a ele referentes no país segundo regiões certas e determinadas, ajustadas a sua circunscrição.

O Registro de um Imóvel induz prova de domínio e tem a característica de dar publicidade e poder informar a situação de um imóvel através de histórico feito das alienações e alterações sofridas pelo mesmo no decorrer do tempo, prevenindo a má fé de uns em prejuízo da boa fé de outros. A publicidade se obtém pelas seguintes maneiras: pelas informações verbais e pelas certidões.

III - DIVISÃO DOS TÍTULOS:

A - REGISTROS:

(Lei 6015/73 Art. 167,I)

São sujeitos a Registros os Títulos cujos atos, de alguma forma, gerem direitos reais sobre o imóvel ou, de um certo modo, grave a propriedade.

B - AVERBAÇÕES:

(Lei 6015/73 Art. 167II)

São sujeitos a Averbação os Títulos cujos atos apenas alterem ou complementem um Registro.

IV - DIVISÃO DOS LIVROS:

Antes de entrarmos na Legislação atual (Lei 6.015/73) que vigora a partir de 01/01/76 vamos lembrar o sistema da Lei anterior. – **Decreto 4857 de 09/11/34** – vigorou até 31/12/75.

A lei anterior só permitia que cada cartório de imóveis abrisse um livro para registro dos títulos, e só poderia abrir outro quando este fosse encerrado, com isto só poderia registrar um (01) título por vez, tornando um acumulo muito grande de serviços nos cartórios. Um imóvel poderia estar transcrito em vários livros, onde pela coluna de averbação iria anotando a transferência para outro livro, onde teria uma nova transcrição, tornando assim o sistema muito falho.

- Dependendo da natureza do Título apresentado, ele era inscrito, transcrito ou averbado em 11 livros distintos:

A - LIVRO 1 - Protocolo Geral;

B - LIVRO 2 - Inscrições Hipotecárias;

C - LIVRO 3 - Transcrições das Transmissões;

D - LIVRO 3 - Auxiliar;

E - LIVRO 4 - Registros Diversos;

F - LIVRO 5 - Emissão de Debêntures;

G - LIVRO 6 - Indicador Real;

H - LIVRO 7 - Indicador Pessoal;

I - LIVRO 8 - Registro Especial;

J - LIVRO 9 - Registro de Cédula Rural;

K - LIVRO 10 - Registro de Cédula Industrial.

L – LIVRO TALÃO - Nessa época existia ainda o Livro Talão no qual se reproduzia todos os atos praticados.

- Vejamos a função de cada um dos Livros acima mencionados;

A - LIVRO 1 - PROTOCOLO GERAL: Chave do Registro Geral.

- Antes de ser encaminhado para registro ou averbação, o título passa por esse livro. Contém o apontamento de todos os títulos apresentados diariamente para registro ou averbação. É identificado pelo n.º 1 seguido de uma letra. (ex. 1-A, 1-B, etc.). Contém: n.º de ordem; data de apresentação; nome do apresentante; natureza do título e atos a formalizar. No término de cada dia é feito um Termo de Encerramento contendo o número de prenotações feitas naquela data para que possa ser iniciada a data seguinte. Neste livro é onde se obtém o número de ordem do título no livro do protocolo que determina sua prioridade, resultando a preferência dos direitos reais. No apontamento assinalado da entrada em cartório nasce o começo da oponibilidade aos terceiros e a publicidade.

Corresponde a prenotação, que efetivamente marca a prevalência do direito real.(artigo 182 L.R.P)

B - LIVRO 2 - INSCRIÇÕES HIPOTECÁRIAS:

- Usado para registro dos títulos de empréstimos garantidos por hipoteca de imóvel. É identificado pelo número 2 seguido de uma letra.

São eles: 2-A a 2-Z e 2-AB a 2-AD, etc. Contém: número de ordem; data; nome e qualificação do devedor; nome e qualificação do credor; título. Valor do contrato, prazo, juros, penas e demais condições necessárias;

Circunscrição, denominação do imóvel; descrição do imóvel dado em garantia, grau da garantia e número da transcrição do imóvel.

C - LIVRO 3 - TRANSCRIÇÃO DAS TRANSMISSÕES:

- Nesse livro eram feitos todos os atos translativos da propriedade imóvel. (ex: compra e venda, doação, permuta etc.).

É identificado pelo número 3 seguido de letras. São eles: 3-A a 3-Z; 3-AB a 3-AZ; 3-BA

a 3-BZ e 3-CA a 3-CZ. Contém: número de ordem; data, circunscrição, denominação do imóvel, descrição do imóvel, nome e qualificação do adquirente, nome e qualificação do transmitente, registro anterior, título, forma do título, quitações e documentos fiscais. Valor do contrato e condições do contrato.

D - LIVRO 3 - AUXILIAR:

- Usado para a transcrição "verbo-ad-verbum" dos títulos apresentados, sem prejuízo dos demais livros e também para serem inscritas por extrato ou integralmente, as convenções antenupciais. É identificado pelo nome seguido de uma letra (ex: 3-Auxiliar-A, 3-Auxiliar-B etc.). Contém: número de ordem, data e os registros feitos integralmente "verbo-ad-verbum".

E - LIVRO 4 - REGISTROS DIVERSOS:

- Neste Livro eram inscritos os ônus reais, que gravavam a propriedade, exceto a hipoteca. É identificado pelo número 4 seguido de uma letra do alfabeto.(ex: 4-A, 4-B, etc.). Contém: número de ordem, data, circunscrição, denominação do imóvel, descrição do imóvel, nome e qualificação do credor, nome e qualificação do devedor, ônus, valor do contrato, prazo e juros, condições.

F - LIVRO 5 - EMISSÃO DE DEBÊNTURES:

- Usado para registro das emissões de Debêntures. É identificado pelo número 5 seguido de uma letra (ex: 5A, 5-B, etc.). Contém: número de ordem; data; nome, objeto e sede da sociedade, data da publicação dos estatutos; data de publicação da ata, importância dos empréstimos anteriores, número e valor das obrigações, juros e época do resgate e pagamento, condições.

G - LIVRO 6 - INDICADOR REAL:

- Dividido, por bairros (ou por freguesias), é o repositório de todos os imóveis registrados nos Livros 2, 3, 4, 8, 9 e 10. Contém: endereço do imóvel (número e rua), bem como o livro, folhas e número de ordem, onde o mesmo encontra-se registrado, nome do proprietário. Possibilita a localização de registro quando o único dado fornecido é o endereço do imóvel.

H - LIVRO 7 - INDICADOR PESSOAL:

- Dividido alfabeticamente, é o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos outros livros. Contém: nome da pessoa por extenso e referência aos demais livros e anotações. Possibilita a localização de um registro quando o único dado fornecido é o nome da pessoa.

I - LIVRO 8 - REGISTRO ESPECIAL:

- Usado para inscrição de propriedade loteada para venda de lotes a prestação. É identificado pelo número 8 seguido de uma letra. São eles: 8A, 8-B, etc. Contém: número de ordem, data e transcrição verbo-ad-verbum do memorial.

J - LIVRO 9 - REGISTRO DE CÉDULA RURAL:

- Usado para registro de cédula rural. É identificado pelo número 9 seguido de uma letra. (ex: 9-A, 9-B, etc.). Contém: número de ordem, data, circunscrição, denominação da cédula, nome e qualificação do credor, nome e qualificação do devedor, data e lugar da emissão, valor do crédito, juros, data e prazo de pagamento, descrição do bem vinculado, condições.

K - LIVRO 10 - REGISTRO DE CÉDULA INDUSTRIAL:

- Usado para registro de cédula Industrial. É identificado pelo número 10 seguido de uma letra. (Ex:10-A,10-B, etc.). Contém número de ordem; data; circunscrição; forma de pagamento; nome e qualificação do Emitente; nome e qualificação do credor, nome e qualificação do endossatário, data e lugar da emissão, valor do crédito e forma de utilização, juros, data e prazo de pagamento, descrição do objeto da garantia.

L – LIVRO TALÃO

- Nessa época existia ainda o livro talão no qual se reproduzia todos os atos praticados.

V - MODIFICAÇÕES SOFRIDAS PELO SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS N.º 6.015/73

Através da lei número 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que entrou em vigor em 01-01-76 o registro de imóveis sofreu várias alterações.

- No sistema anterior, um imóvel poderia estar em vários livros, e não permitia a mecanização do sistema de registro, para uma maior agilidade de serviço registral.

- A Lei atual de registro de imóveis trouxe um princípio básico inovador: a unificação do registro ou melhor, para cada imóvel terá que ser aberta uma só matrícula, onde nessa matrícula serão praticados todos os atos referentes a aquele imóvel, dando assim, uma maior segurança e agilidade no registro do imóvel.

- Com a vigência da nova Lei, ficou exigido no registro de imóveis os seguintes livros (Art. 173 LRP):

- **LIVRO 1** - Protocolo Geral;

- **LIVRO 2** - Registro Geral;

- **LIVRO 3** - Auxiliar;

- **LIVRO 4** - Indicador Real;

- **LIVRO 5** - Indicador Pessoal

Livro de Registro de Imóveis rurais adquiridos por estrangeiros.

- A partir de 01 de janeiro de 1976, as transcrições, inscrições e averbações anteriormente feitas nos livros 2, 3, 4 e 8, passaram a ser feitas em único livro denominado livro 2 - Registro Geral, e as que eram feitas nos livros 5, 9 e 10, passaram a ser feitas no Livro 3-Auxiliar, sendo suprido o livro talão.

Cada imóvel passou a ter sua própria matrícula que é aberta por ocasião do primeiro registro do imóvel, ou por falta de espaço nos livros anteriores.(Art. 176 I LRP).

As matrículas são numeradas de 1 ao infinito. A abertura é constituída pela descrição do imóvel e contém: número de ordem, data, tipo do imóvel, localização, metragem e limites. (Art. 176 II LRP). Em seguida vem: nome do proprietário, registro anterior, data e assinatura do Oficial do Registro. (matricula poderá a critério do titular ser assinado pelo escrevente autorizado que praticou o ato).

O primeiro ato após a abertura da matrícula relativo a um imóvel é identificado pela letra R(no caso de ser um Registro), seguido do número 1 e do número da matrícula. Ex: Matrícula 10.000. (Art.232LRP) 1º ato - R.1-10.000. Tratando-se de Averbação, identifica-se usando-se as letras AV.1º ato - AV.1-10.000.

Os demais atos recebem o número seguinte.

Cada Registro é composto por: número do registro, número do protocolo geral, denominação do ato, nome e qualificação do outorgado, nome e qualificação do outorgante, título e seus dados, valor do contrato, certidões fiscais e impostos (se houver), data e assinatura do Oficial(ou do escrevente autorizado) (Art. 176 III L.R.P).

Cada Averbação é composta por: número da averbação, número do protocolo geral, denominação do ato, título, nome e qualificação das partes(dependendo da averbação), assunto, data e assinatura do Oficial(ou do escrevente autorizado).

Com a nova lei, o Livro Indicador Real, anteriormente chamado de Livro 6, ficou com a denominação de LIVRO 4 e o livro Indicador Pessoal, antes chamado de Livro 7, ficou com a denominação de LIVRO 5.

O Livro 3 - Registro Auxiliar, foi destinado ao registro de atos que, sendo atribuídos ao registro de imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente ao imóvel matriculado. Nele registra-se: emissão de Debêntures; cédulas de crédito rural, industrial, comercial e de exportação, convenção de condomínio, penhor, (art. 178 da lei n.º 6015/73).

LIVRO 1 - PROTOCOLO GERAL:

- O Livro 1 - Protocolo Geral, continuou com as mesmas características.
- O Livro poderá' ser o tradicional, em livro grande manuscrito. Como pode ser em folhas datilografadas e numeradas em seqüência. Apesar de se acrescentar uma letra ao numero 1 (1-A, após vem o 1-B, etc...), os números de ordem permanecem em seqüência, sendo cada livro a continuação do anterior.
- Protocolo Auxiliar - A Lei deixa liberdade para os Oficiais de Registros tanto no artigo 11, como no artigo 12 parágrafo único da Lei 6.015. Com é possível adotar o sistema de Protocolo Auxiliar, que comanda toda entrada diária dos títulos para exame e calculo dos emolumentos. Examinado todos os títulos que entraram naquele dia, e' feita uma separação, ficando os títulos com exigências e os aptos para registro. Estes serão protocolados no Livro 1 Protocolo Geral, e os com exigências serão entregues as partes que apresentaram, para que sejam cumpridas as exigências ou as requeiram o levantamento da duvida para o juiz competente.

VI- LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - SISTEMA DE FICHAS:

- Apesar de haver mudado os nomes dados aos Livros, as características físicas continuaram as mesmas: Livros grandes de difícil manuseio e conservação.
- Para agilizar o Registro de Imóveis, foi criado o Sistema de Fichas para os livros 2, 3, 4, 5 substituindo os Livros encadernados. (Art.173 parágrafo único L.R.P).
- Poderão ser também utilizados os livros tradicionais, grandes e manuscritos, o que não aconselhamos por não ser inviável o seu manuseio, a sua eficiência e segurança.
- Assim sendo, os livros passaram a ter as seguintes características:
- As matriculas foram transferidas para as fichas que são datilografadas e numeradas em seqüência, sendo uma a continuação da outra. Cada matricula tem tantas fichas quantas sejam necessárias para conter os registros e

averbações referentes ao imóvel, e pode ser encerrada quando o imóvel sofre modificação que gere outra matrícula, como a fusão e a divisão. (Art. 234 L.R.P). A matrícula imobiliária é o ato de individualização do imóvel (princípio jurídico da unitariedade da matrícula) e pode significar o conteúdo registral, ou seja, a primeira inscrição lançada naquela folha numerada ou o suporte registral, isto é, cada uma das folhas numeradas que compõem o Livro nº 2, Registro Geral.

A matrícula será aberta, obrigatoriamente, por ocasião do primeiro registro relativo ao imóvel; nos casos de fusão de imóvel; no caso de averbação, quando não houver espaço no livro de transcrição das transmissões; por requerimento do proprietário; ou, de ofício, para cada lote ou unidade autônoma, após o registro do loteamento, desmembramento ou condomínio e, ainda, no interesse do serviço.

Requisitos obrigatórios da matrícula:

- Número de ordem que seguirá até o infinito;
- Data da abertura;
- Identificação do imóvel;
- Qualificação do proprietário;
- Número do registro anterior.

Ex: Matrícula 10.000. (Art.232LRP) 1º ato - R.1-10.000. Tratando-se de Averbação, identifica-se usando-se as letras AV.1º ato - AV.1-10.000.

LIVRO 3 - REGISTRO AUXILIAR:

- O Livro 3 Auxiliar poderá ser utilizado por meio de ficha da mesma maneira do livro 2, só que no livro 3, cada registro é gerado um número de ordem que será seqüencial para cada registro. Exemplo: (Registro de uma Cédula número 01, Registro de outra Cédula número 02, e assim sucessivamente).
- No livro 3 Auxiliar, poderá ter ainda averbações que serão feitas abaixo de cada registro feito na respectiva ficha e obedecerão a seqüência numérica de averbação. Exemplo:(AV1-01, AV2-01 e assim sucessivamente).

Os Livros 4 e 5 podem ser substituídos pelo sistema de computação onde as informações poderão ser manuseadas mais facilmente, de forma mais rápida e com maior segurança do que os fichários ou Livros.

LIVRO 4 - INDICADOR REAL:

- Representado por fichas individuais, ou seja: uma ficha para cada imóvel.

LIVRO 5 - INDICADOR PESSOAL:

- Representado por fichas individuais, ou seja: uma ficha para cada pessoa.
- Apesar das mudanças implantadas a partir de 01 de janeiro de 1976, os Livros anteriores não perderam totalmente o uso. Nos Livros 2, 3, 4, 5, 8, 9 e 10, existe um espaço reservado a margem de cada registro, denominado "Coluna de Averbações", onde, como o nome já diz, são feitas as averbações relativas a cada transcrição ou inscrição. Este espaço é também usado para as anotações de transferência. As averbações hoje apresentadas, referentes a imóveis

registrados nesses livros, ainda são feitas na coluna de averbações da inscrição ou transcrição a qual se referem, inclusive aos imóveis que não mais pertencem aquela circunscrição, isto se não estiver sido aberta matrícula na atual circunscrição do imóvel.

VII - TÍTULOS

A Lei Federal de Registro de Imóveis (Lei 6.015) no seu artigo 221 especifica o que são títulos.

Título é o documento que instrumenta o direito real, apresentado ao registro imobiliário. Para os fins da lei é classificado em público ou particular, nacional ou Estrangeiro, Judicial ou Extrajudicial.

Portanto conforme a Lei todos os instrumentos expedidos pelo Juiz que são admitidos pelos Registros de Imóveis. São considerados títulos inclusive os mandados que podem ser devolvidos ao apresentante se não estiverem de conformidade com a lei.

VIII - PENHORA OU ARRESTO:

Existem dois tipos de penhoras: de execução fiscal e de execução de títulos judiciais ou extrajudiciais

As fiscais tem lei própria, lei 6.830 de 22 de setembro de 1980, que para averbá-la basta que o Oficial de Justiça, entregue contra fé, do mandado, cópia do termo ou do auto de penhora, com o despacho do Juiz com ordem de registro, ficando o pagamento dos emolumentos para ser pago no final do processo.

A execução de títulos judiciais ou extrajudiciais, é totalmente diferente da anterior no aspecto de título para averbação. Primeiro ela só poderá ser registrada depois de pagos os emolumentos (Art. 14 LPR) e apresentado por mandado ou a vista de certidão do escrivão que deve conter: descrição completa do imóvel, metragens e limites, registro do imóvel, se o imóvel pertence ao executado, nome e qualificação do exequente e executado, valor da execução, nome do Juiz, do depositário, e a natureza do processo. (Artigo 239 L.R.P).

IX - MANDADOS JUDICIAIS

Os juizes utilizam os mandados como uma forma de substituir todos os títulos existentes, quando não e permitido. Com isso geram muitos problemas com os Oficiais dos Registros de Imóveis. As partes e o próprio Juiz, que vez por outra entendem como descumprimento de ordem judicial, não entendendo que para certos atos a lei exige um determinado título como poderemos ver abaixo:

- No registro de imóveis o mandado judicial é aceito como título para as averbações de retificação de área, processo de duvida, averbação de penhora, arresto e seqüestro. (Artigo 239 L.R.P).

- Nas separações judiciais o título a ser apresentado para registro e' a carta de sentença.

- Nos inventários o título pode ser o formal de partilha para cada herdeiro e poderá ser substituído por certidão do pagamento do quinhão hereditário, quando este não exceder (05) cinco vezes o salário mínimo vigente na sede do Juízo. (Artigo 1.027 GPC).

- Para os demais podem ser usados, quando for o caso, a carta de adjudicação, arrematação e até mesmo a carta de sentença, não utilizando o mandado judicial.

X - DÚVIDA

- O processo de dúvida é pedido de natureza administrativa, formulado pelo Oficial de Registro, a requerimento do apresentante do título, para que o Juiz competente decida sobre legitimidade da exigência feita, como condição ao registro pretendido. (Art. 198 LRP).

- No encaminhamento da dúvida ao juiz competente, o título é enviado ao juízo, acompanhado de todos os documentos exibidos pela parte e pertinentes ao registro. A eles acrescentará o Oficial informações que permitam ao juiz aferir as razões da recusa do registro, decidindo pela procedência ou improcedência.

- Conforme consta da lei de registros públicos, o titular do registro é obrigado a apresentar a exigência por escrito e o apresentante do título poderá requerer a dúvida por escrito, ao titular. Fazendo-a o Oficial prenota no "Livro 01", anota a ocorrência da dúvida em seguida autuá-la e rubricará todas as folhas do processo e dará ciência dos termos da dúvida, ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la ao juízo competente no prazo de 15 dias, certificado o fato, remete-se todo processo ao juízo.

Se impugnada ou não a dúvida, será ouvido o Ministério Público no prazo de 10 dias, se não forem requeridas diligências o Juiz proferirá decisão no prazo de 15 dias. A dúvida será sempre julgada por sentença.

Proferida a sentença poderão interpor apelação, o apresentante, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.

Transitada em Julgado, a sentença, se for procedente a dúvida, os documentos serão restituídos ao apresentante, dando-se ciência da decisão ao Oficial de Registro de Imóveis, para que anote no protocolo e cancele a prenotação.

Se for julgada improcedente o apresentante apresentará de novo ao cartório de imóveis, o título com o respectivo mandado ou certidão da sentença, para que o Oficial, proceda o registro ou Averbação conforme a decisão, fazendo referência no ato que o praticar da referida decisão da dúvida. (LRP Art. 198 a 204)

- Livros anteriores à Lei 6.015, que tenham folhas dilaceradas pelo manuseio ao longo do tempo, tornando impossível o exame de um título que ali tenha registro anterior. Nesses casos, o título é conferido verificando-se apenas se o mesmo contém todos os dados necessários para o registro, sem no entanto compará-lo ao registro anterior e devolvido à parte interessada. Caso esteja com as informações completas, a devolução será feita explicando o motivo de não ser possível processar o registro, pedindo o requerimento assinado pela parte interessada, com firma reconhecida, autorizando suscitar dúvida. Neste caso, só é possível fazer o registro mediante a expressa autorização judicial. Caso o documento necessite de algum complemento, o mesmo é pedido juntamente com a autorização para a suscitação de dúvida, que só poderá ser pedida com o título apto para registro.

XI - Princípios registrários :

a) Especialidade Objetiva e Subjetiva

Cada imóvel deve estar perfeitamente descrito de forma que por aproximação seja possível localizá-lo (especialidade objetiva). E as pessoas constantes dos registros (alienantes, adquirentes, usufrutuários, credores hipotecários etc.) devem estar devidamente qualificadas nos atos registrários.

b) Continuidade

Em relação a cada imóvel deve haver uma cadeia de titularidade onde o disponente do direito figure no registro anterior como sendo o adquirente, ou seja, como proprietário.

c) Unitariedade da matrícula

Cada matrícula conterá a descrição de um único imóvel, devidamente individualizado.

d) Instância

Os atos registrários procedidos na Serventia serão aqueles requeridos pelos interessados.

e) Disponibilidade

A descrição do imóvel será conferida pelo Oficial-Registrador de forma que a quantidade e a qualidade da descrição sejam exatamente coincidentes com aquelas constantes da matrícula de origem.

d) Concentração

Todos os atos registrários serão concentrados na matrícula do imóvel transacionado.

e) Legalidade

Os atos registrários praticados pelo Oficial-Registrador sempre devem ter como lastro a legislação pertinente e somente aqueles previstos em lei podem ser registrados.

XII -Temas e assuntos referentes ao Direito Imobiliário e Registral Brasileiro:

1- Escrituras e instrumentos particulares

1.1 - Negócios imobiliários devem ser obrigatoriamente realizados por escritura pública.

“Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

(Fundamento legal: art. 108 do Código Civil).

1.2 - Instrumento particular firmado no âmbito do SFH tem força de escritura pública

O instrumento particular os contratos de que forem parte entidades integrantes do SFH e que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 108 do Código Civil.

(Fundamento legal: art. 61 da Lei nº 4.380/64, com a redação dada pela Lei nº 5.049/66.

1.3 - Exceções à exigência legal de escritura pública para as transações imobiliárias

Sim. São também admitidos os contratos particulares com força de escritura pública referidos ou resultantes da aplicação da Lei 9.514/97 (art. 38 da Lei), os contratos de valor inferior a trinta vezes o salário mínimo (art. 108 do [Código Civil](#)), as promessas de compra e venda (art. 1417 do [Código Civil](#)), as concessões de uso (§ 1º, art. 7º, da [Decreto-Lei nº 271/67](#)), as alterações contratuais ou estatutárias e as certidões dos atos de constituição e de alteração de sociedades mercantis certificadas pelas juntas comerciais (arts. 53 e 64 da [Lei nº 8.934/94](#)), entre outros.

1.4 - Documentos exigidos para a lavratura de uma escritura pública

De acordo com a [Lei nº 7.433/85](#), regulamentada pelo [Decreto nº 93.240/86](#), são obrigatórios para a lavratura de escritura pública:

Documentos de identificação das partes e intervenientes;

Comprovante de pagamento do ITBI, quando incidente sobre o ato;

Certidões de tributos incidentes sobre imóvel urbano ou rural;

Prova de quitação do ITR e certificado de cadastro emitido pelo INCRA;

Certidão de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel, e a de ônus reais – matrícula imobiliária – com menos de 30 dias de expedida;

Demais certidões exigidas por lei.

obs: esses documentos também são requeridos para fazer instrumentos particulares no SFH

Conforme expressamente disposto no art. 1º, § 1º da Lei nº 7.433/85 e no art. 4º do [Decreto nº 93.240/86](#) essas exigências são aplicáveis ao instrumento particular previsto no artigo 61, da [Lei nº 4.380/64, com a redação dada pela Lei nº 5.049/66](#), celebrado por entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação.

1.5 - cuidados que devem ser tomados para a validade de escrituras e instrumentos particulares

Para garantir a validade dos contratos e escrituras devem ser tomados os seguintes cuidados:

Conferir os documentos de identificação e CPF das partes e demais pessoas que comparecem ao ato, e, no caso de pessoa jurídica, CNPJ e os documentos comprobatórios da representação;

Conferir as procurações para verificar se obedecem à forma pública, se outorgam os poderes suficientes e se os nomes das partes coincidem com os correspondentes ao ato a ser lavrado. Instrumento lavrado em Cartório de outro Estado deve ter a firma reconhecida e, quando passada no estrangeiro, deve atender a todas as exigências legais;

Examinar os documentos de propriedade e a certidão atualizada do Registro de Imóveis competente, bem como a de ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus reais, com prazo de validade de trinta dias;

Examinar alvarás de espólio, massa falida, herança jacente ou vacante, sub-rogação de gravames, concordatária, incapazes e outros que, para transacionar imóveis ou direitos a eles relativos, dependem de autorização judicial, observando se a firma do juiz está autenticada pelo escrivão ou reconhecida por tabelião;

Examinar, quando não dispensadas pelo adquirente, as certidões referentes aos tributos municipais que incidam sobre imóvel urbano, ao pagamento de laudêmio, se for o caso, e prova do pagamento do imposto de transmissão devidos.

1.6 - Descrição do imóvel de acordo com a certidão expedida pelo cartório de registro de imóveis

A descrição deve estar adequada aos assentos registrários existentes, ou seja, coincidente com a descrição e caracterização constante do Registro. Em se tratando de imóvel urbano, basta que se o identifique com seus caracteres essenciais, como a via pública com a qual confina, o número atribuído pela Prefeitura, bairro, cidade, Estado e o número do registro ou matrícula ou da transcrição.

1.7 - requisitos exigidos para a validade da escritura pública

São requisitos formais de validade da escritura pública:

a data do ato com indicação do local, do dia, mês e ano;

o nome e qualificação completa das partes e respectivos cônjuges, ainda que não comparecentes, assim como de outros intervenientes, com expressa referência a eventual representação por procurador;

menção à data, livro e folha do cartório em que foi lavrada a procuração, e data da expedição da certidão, quando exibida por esta forma;

se pessoa jurídica, a data do contrato social ou outro ato constitutivo, número na Junta Comercial ou Registro competente, artigo do contrato ou estatuto social que delega a representação legal, data da assembléia que elegeu a diretoria e autorização para a prática do ato, se exigível;

se de interesse de menores ou incapazes, menção expressa à idade e por quem assistidos ou representados, ressalvada a faculdade contida no art. 539 do [Código Civil](#);

indicação clara e precisa da natureza do negócio jurídico e seu objeto;

a declaração, quando for o caso, da forma do pagamento, se em dinheiro ou cheque, este identificado pelo seu número e nome do banco sacado, ou outra forma estipulada pelas partes;

declaração de que é dada quitação, quando for o caso;

indicação dos documentos apresentados, entre os quais, obrigatoriamente em relação às pessoas físicas, cédulas de identidade, cartões de identificação do contribuinte (CPF), certidões de casamento;

as ressalvas de entrelinhas e emendas, antes das assinaturas;

a assinatura das partes, e se algumas das partes não souber assinar, outra pessoa capaz assinará por ela, devendo ser colhida a impressão digital, indicando o polegar.

1.8 - requisitos exigidos para a validade de instrumentos particulares

O contrato imobiliário, inclusive o contrato firmado no âmbito do SFH, deve conter, obrigatoriamente:

a localização completa do imóvel com indicação de denominação se rural, exceto quando se tratar de imóvel urbano, desde que esses elementos constem da certidão do Registro de Imóveis;

título de aquisição do alienante, a natureza do negócio, o instrumento, matrícula e registro anterior, número e cartório;

menção dos alvarás, por certidão em breve relatório, com todas minúcias que permitam identificá-los;

declaração de que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e sob pena de responsabilidade civil e penal sobre a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais;

declaração, sob as penas da lei, de quitação relativa a débitos de condomínio e relativo a impostos, taxas e semelhantes, especificando-os, se houver, exceto se dispensadas expressamente pelo adquirente;

número, data e local de expedição da CND do INSS, quando exigida, nas hipóteses previstas na [Lei nº 8.212/91](#), com as modificações introduzidas pela [Lei nº 9.032/95](#). Se as partes não estiverem sujeitas a contribuições devidas à Seguridade Social, será, sob as penas da lei, indispensável a declaração dessa circunstância;

indicação da guia de recolhimento do imposto de transmissão, ou de imunidade e isenção, salvo os casos em que a lei autorize o pagamento após sua lavratura; e do valor venal se o declarado dele divergir;

nas escrituras relativas a transferência de domínio útil, menção ao comprovante de pagamento do laudêmio e, no caso de aforamento, ao respectivo contrato com averbações e termos de transferência, se houver; ou no caso de ocupação, a certidão de inscrição, com remissão ao [Decreto-lei nº 2.398/87](#), art. 3º e [Decreto nº 95.760/88](#), art. 2º;

número de contribuinte da Prefeitura Municipal ou INCRA, se houver sido feito o lançamento; ou consignação do respectivo comprovante no ato;

expressa referência ao pacto antenupcial e seus ajustes, número de seu registro e cartório.

1.9 - Informações que compõem a identificação do imóvel

A identificação e caracterização do imóvel compreendem:

I – do imóvel urbano:

a localização e nome do logradouro para o qual faz frente;

o número, quando se tratar de prédio; ou, sendo terreno, se fica do lado par ou impar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima; ou número do lote e da quadra;

a designação cadastral, se houver.

II – do imóvel rural:

o código do imóvel e os dados constantes do Certificado de cadastro dos imóveis rurais, a localização e a denominação;

o distrito em que se situa o imóvel;

as confrontações, com menção correta do lado em que se situam;

a área do imóvel.

1.10 - Necessidade das testemunhas nos contratos

Embora tenha sido suprimido do artigo 221 do [Código Civil](#) a expressão “subscrito por duas testemunhas”, a necessidade do testemunho contratual continua exigível para configurar o contrato como título executivo ([art. 585 do Código de Processo Civil](#)), bem como para possibilitar o registro público (art. 221, II da [Lei nº 6.015/73](#)).

1.11- Contrato particular com emendas, entrelinhas e ressalvas

Devem ser evitadas as emendas e entrelinhas e, caso ocorram, devem ser ressalvadas no final do instrumento, antes das assinaturas. No entanto, mesmo que ressalvadas, são ilegais as entrelinhas que afetem partes essenciais do ato, como o preço, objeto e forma de pagamento.

2 - Bens imóveis e aquisição de propriedade

Bens imóveis. O art. 79 do [Código Civil](#), “são bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”. Na definição de Clóvis Bevilácqua, são imóveis “as coisas que se não podem transportar, sem destruição, de um para outro lugar, observando que nela se compreendem: a) o solo com suas partes componentes; b) tudo o que o homem incorpora permanentemente ao solo, de modo a não poder desagregar-se dele sem destruição ou fratura”. São, também considerados imóveis para os efeitos legais “os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram” e “o direito à sucessão aberta” (art. 80 do [Código Civil](#)). Além disso, não perdem o caráter de imóveis “as

edificações que, separadas do solo, mas conservando a sua unidade, forem removidas para outro local” e “os materiais provisoriamente separados de um prédio, para nele se reempregarem” (art. 81 do [Código Civil](#)).

Aquisição de imóvel. O art. 1245 do [Código Civil](#) que a propriedade só se adquire ou se transmite, entre vivos, com o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis. O mesmo artigo, em seus parágrafos, dispõe que enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como o dono e enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. O registro é eficaz e produz efeitos desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar (protocolo) na serventia (art. 1246 do [Código Civil](#)).

2.1 os direitos reais sobre imóveis

São direitos reais sobre imóveis ([Código Civil](#), art. 1225):

- a propriedade;
- a superfície;
- as servidões;
- o usufruto;
- o uso;
- a habitação;
- o direito do promitente comprador do imóvel;
- a hipoteca;
- a anticrese;
- a concessão de uso especial para fins de moradia;
- a concessão de direito real de uso.

2.2 direito real de garantia na propriedade

O direito real de garantia é aquele conferido ao credor que pretende obter o pagamento de seu crédito com o valor do bem destinado exclusivamente à sua satisfação. Sua função é garantir ao credor o recebimento da dívida, por estar vinculando determinado bem ao seu pagamento. O direito do credor concentra-se sobre determinado elemento patrimonial do devedor. Os atributos de seqüela e preferência determinam sua natureza real. O vínculo da garantia real não se desprende da coisa cujo valor está afetado ao pagamento da dívida. Na hipótese de transmissão da coisa onerada a outrem, ela continua onerada, transferindo-se, com ela, o gravame. Acompanha, segue a coisa, subsistindo, íntegro e ileso, seja qual for a modificação que sofra a titularidade do direito. O direito do credor tem, portanto, seqüela. Constituem direitos reais de garantia, a hipoteca, a alienação fiduciária em garantia e a anticrese exemplos:

2.3 hipoteca

A hipoteca é um direito real de garantia que vincula o imóvel sem a necessidade de transferência de sua posse ao credor. O devedor continua detentor da propriedade e da posse do imóvel que poderá ser tomado pelo credor através de execução judicial ou extrajudicial. Dessa forma, o interessado contrai uma dívida para adquirir determinado imóvel que é dado em garantia do pagamento daquela dívida. Em caso de inadimplência, o credor pode executar a hipoteca e retomar o imóvel para si, em pagamento da dívida. O credor tem o direito de seqüela, ou seja, direito de perseguir e retomar o imóvel das mãos de quem quer que o detenha. A hipoteca pode ser convencional, quando livremente constituída pelo proprietário, mediante contrato, firmado entre credor e devedor da obrigação principal. Pode ser legal, quando imposta por lei, para a proteção de determinados credores, por se encontrarem em situação especial e seus bens confiados à administração alheia ou judicial, prevista nos Códigos Civil e de Processo Civil. O art. 466 do [Código de Processo Civil](#) dispõe que “a sentença que condenar o réu no pagamento de uma prestação consistente em dinheiro ou

em coisa, valerá como título constitutivo de hipoteca judiciária, cuja inscrição será ordenada pelo juiz na forma prescrita na lei dos Registros Públicos”.

2.4 existe a possibilidade de penhora de imóvel hipotecado

Não há impedimento legal para tanto, porém o direito de preferência subsiste no credor hipotecário.

2.5 cancelamento de hipoteca e cancelamento de cédula hipotecária

Quando em uma matrícula existe o registro da hipoteca e em seguida a averbação da cédula hipotecária, por serem garantias distintas, seus cancelamentos dependem de autorização expressa; a hipoteca é um direito real de garantia de um bem imóvel, e a cédula é uma garantia complementar sobre o ônus hipotecário. A cédula hipotecária é um título de crédito circulação nos casos de operações efetuadas no âmbito do SFH, instituições financeiras e companhias de seguros.

2.6 arrematação e extinção do ônus

Existe entendimento e jurisprudência de que a arrematação extingue qualquer ônus; após o registro da arrematação, faz-se uma averbação de cancelamento dos ônus. É necessário que esta autorização figure na própria carta de arrematação. Nos casos em que a arrematação se dá em favor do próprio credor, a averbação é feita de ofício.

2.7 alienação fiduciária

Contrato pelo qual o devedor transfere, temporariamente, a propriedade do bem imóvel ao credor em garantia ao financiamento. Assim, o comprador conserva a posse direta do bem alienado até a liquidação da dívida, quando, então, pela quitação, adquire o direito de propriedade do imóvel.

2.8 anticrese

É um contrato pelo qual o devedor entrega ao credor um imóvel em garantia, dando-lhe o direito de receber os frutos e rendimentos como compensação da dívida. Esse contrato deve ser lavrado por escritura pública e transcrito no Registro de Imóveis.

2.9 usufruto

É o direito real conferido a uma pessoa durante certo tempo que a autoriza a usufruir coisa alheia, frutos e utilidades que ela produz. O proprietário não perde o direito de propriedade do bem para o usufrutuário, mantendo a nua-propriedade. O usufruto de imóveis, quando não resulta de direito de família, depende da inscrição no registro imobiliário.

2.10 usufruto legal

Usufruto legal é aquele que decorre de determinação legal, independentemente da vontade das partes. O art. 1689 do [Código Civil](#), por exemplo, dispõe que o pai e a mãe, enquanto no exercício do poder familiar, são usufrutuários legais dos bens dos filhos.

2.11 nua-propriedade

Com a instituição do usufruto ocorre um destaque na propriedade do imóvel e surgem duas ordens de direito, os direitos do usufrutuário (posse, uso, administração e percepção dos frutos – art. 1394 [Código Civil](#)) e os direitos do proprietário da coisa usufruída por outro. Assim, aquele que detinha a propriedade plena, passa a deter apenas a nua-propriedade, assim denominada por restar despida dos seus principais atributos, enquanto perdura o usufruto.

2.12 usucapião

A usucapião é meio de aquisição originária da propriedade ou de outro direito real decorrente da posse prolongada, através de sentença judicial declaratória com efeitos retroativos à data em que o direito se constituiu. Não há impedimento para a alienação de imóvel adquirido pela usucapião, nem para a concessão de financiamento imobiliário.

3. Aforamento -Serviço do Patrimônio da União

Aforamento é o contrato pelo qual o proprietário de um imóvel transfere o domínio útil e perpétuo deste ao foreiro, mediante o pagamento de um foro anual, certo e invariável. No regime de aforamento (enfiteuse) o direito de propriedade é cindido, ficando o foreiro com o domínio útil do imóvel, sem qualquer limitação, podendo transmitir a titularidade mediante o pagamento do laudêmio.

3.1 foro

É a taxa que o foreiro paga anualmente ao senhorio direto pelo domínio útil do imóvel.

3.2 foro e taxa de ocupação dos terrenos da União (marinha)

Os terrenos aforados pela União estão sujeitos ao pagamento de foro anual de 0,6% do valor do respectivo domínio pleno, atualizado anualmente ([Art. 101 do Decreto-Lei nº 9.760/46](#)) e os terrenos da União ocupados estão sujeitos ao pagamento de taxa de ocupação anual de 2% – para as ocupações inscritas ou com inscrições requeridas ao Serviço do Patrimônio da União até 30/09/1988 e de 5% para as ocupações requeridas após 1º/10/1988, calculadas sobre o valor anualmente atualizado do domínio pleno do terreno ([Art.1º, I e II do Decreto-Lei nº 2.398/87](#)). No regime de ocupação o imóvel é de propriedade exclusiva da União, que apenas autoriza, e em regime precário, aquela ocupação. A autorização da transferência de titularidade está sempre subordinada ao exame da SPU (Secretaria do Patrimônio da União) quanto à retomada, para utilização em atividades de interesse público. O ocupante não tem nenhuma garantia da continuidade da autorização, que pode, a qualquer tempo, ser cassada, sem direito a qualquer indenização das benfeitorias. O imóvel em regime de ocupação não é aceito como garantia de operação comercial ou imobiliária.

3.3 terreno de marinha

Os chamados terrenos de marinha são bens da União legalmente definidos no Decreto-lei 9.760 de 05/09/1946 e se consubstanciam na faixa de terra com 33 metros de largura, contada a partir da linha da preamar média de 1831, adjacente ao mar, rios e lagoas, no continente ou em ilhas, desde que no local se observe o fenômeno das marés, com oscilação de pelo menos cinco centímetros. Os terrenos de marinha podem estar sujeitos ao regime de aforamento (enfiteuse) ou ocupação.

3.4 laudêmio

Laudêmio é o pagamento de prêmio ou compensação ao senhorio direto quando da alienação da propriedade imobiliária usufruída em regime de enfiteuse (aforamento). Ao receber o laudêmio o senhorio renuncia ao direito de opção ou preferência na aquisição do domínio útil possibilitando sua venda ou dação em pagamento.

O laudêmio devido para a União é de 5% do valor atualizado do domínio pleno e das benfeitorias, que deve ser recolhido previamente à transferência onerosa, entre vivos, de domínio útil da União ou sobre direitos sobre benfeitorias neles construídas, bem como a cessão de direito a eles relativos (Art. 1º do [Decreto-lei nº 2.398/87](#), com redação dada pelo [Decreto Lei nº 2.422/88](#)).

É vedado o registro de escrituras relativas a bens imóveis de propriedade da União sem prova de pagamento do laudêmio, sob pena de responsabilidade do titular do ofício registral.

4. adjudicação

É o ato judicial em que o credor recebe a coisa penhorada em pagamento de seu crédito. Só cabe na praça ou leilão em que não houve nenhum licitante.

4.1 cláusula de incomunicabilidade

A cláusula de incomunicabilidade significa que o objeto da doação é transmitido somente ao donatário, assim, qualquer que seja o regime de bens o objeto doado não se comunicará ao cônjuge ou futuro cônjuge.

4.2 cláusula de impenhorabilidade

A cláusula de impenhorabilidade implica que mesmo que o donatário tenha contraído dívidas anteriores à doação ou que venha posteriormente a contrai-las, o bem doado não poderá ser penhorado pela Justiça, para garantia de pagamento futuro aos credores.

4.3. cláusula de inalienabilidade

Significa que o bem doado não poderá ser vendido, transmitido, hipotecado etc. A inalienabilidade poderá ser vitalícia e o donatário não poderá dispor do bem ou temporária, de forma que o donatário poderá, após o período determinado, alienar o bem recebido em doação.

4.4 cláusula de reversão

Cláusula através da qual o doador estipula que os bens doados voltem ao seu patrimônio, se sobreviver ao donatário ([Código Civil](#), art. 547). A cláusula de reversão do imóvel doado ao patrimônio do doador deve ser expressamente cancelada, antes da aquisição, mediante escritura pública firmada pelo doador e pelo donatário, averbada na matrícula imobiliária. “A cláusula de reversão opera como condição resolutiva, com desfazimento dos atos realizados pelo donatário, e restituição do bem doado (ao doador, se lhe pré-morrer o donatário), ainda que tenha havido alienação, porque é efeito natural da propriedade resolúvel esta reversão” (Caio Mário da Silva Pereira, Instituições de Direito Civil, p. 260).

5. Habite-se

Autorização do poder público municipal emitida após vistoria de regularidade e conformidade com o projeto e aprovação dos órgãos competentes, obrigatória para a ocupação e utilização de imóvel novo ou reformado.

6- ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis

O art. 156 [Constituição Federal](#) dispõe que compete ao município da situação do bem instituir e cobrar o imposto sobre a transmissão ‘inter vivos’, a qualquer título, de bens imóveis e de direitos reais sobre imóveis. Base de cálculo nos municípios em geral, a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, nunca inferior à base de cálculo do IPTU do exercício correspondente à transação, atualizada monetariamente até a data da ocorrência do ato. Nas transmissões compreendidas no SFH a alíquota é de 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente financiado, até o limite de R\$ 42.800,00. Nas demais transações, inclusive sobre o valor que superar o limite do SFH, a alíquota é de 2,0% (dois por cento) sobre a base de cálculo.

6.1. Valor venal

é o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado em condições normais de mercado para compra e venda à vista. A expressão é também utilizada para designar o valor de referência que constitui a base de cálculo do IPTU.

7. Bem de família

Bem de família é a parte do patrimônio dos cônjuges, ou da entidade familiar, que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo de sua instituição, assim instituído por escritura pública ou testamento (Art. 1711 do [Código Civil](#)).

O bem de família consistirá em prédio residencial urbano ou rural, destinado a domicílio familiar, com suas pertencas e acessórios e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família (Art. 1.712 do Código Civil).

Podem instituir bem de família mediante escritura ou testamento os cônjuges ou a entidade familiar. Poderá ser instituído também por terceiro, mediante testamento ou doação, dependendo a eficácia do ato da aceitação expressa de todos os beneficiados (Art. 1.711 do Código Civil).

O bem de família instituído pelos cônjuges ou por terceiros constitui-se pelo registro de seu título no Registro de Imóveis (Art. 1714 do [Código Civil](#)).

O patrimônio instituído como bem de família, devidamente registrado em cartório de imóveis, está isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, exceto tributos relativos ao prédio ou despesas de condomínio (Art. 1.715 do Código Civil).

O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável por determinação do art. 1º da [Lei nº 8009/90](#) e compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados, sem a exigência legal de qualquer anotação no registro imobiliário.

A impenhorabilidade do imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar é oponível em qualquer processo de execução de dívida civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, contraídas pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, ressalvados os casos específicos constantes na própria lei (art. 3º da [Lei nº 8009/90](#)).

A impenhorabilidade do bem de família não poderá ser oposta em processo de execução movido (a) para a cobrança de créditos trabalhistas e previdenciários de trabalhadores da própria residência, (b) pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou aquisição do imóvel, (c) pelo credor de pensão alimentícia, para cobrança de tributos imobiliários e contribuições devidas em função do próprio imóvel, (d) para execução de hipoteca sobre o imóvel, (e) por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação (art. 3º da [Lei nº 8009/90](#)).

8. venda de imóvel entre cônjuges

De acordo com o art. 499 do [Código Civil](#) é lícita a compra e venda entre cônjuges, com relação a bens excluídos da comunhão.

8.1 venda de imóvel de ascendente para descendente

A venda de imóvel de ascendente para descendente é legal desde que haja a concordância expressa dos demais descendentes e do cônjuge do alienante (art. 496, do [Código Civil](#)). Sendo anulável, a venda valerá plenamente até que sentença judicial a declare sem efeito e anule, conseqüentemente, a escritura lavrada, ocasionando a anulação de todas as demais que se seguirem. Não se invalidará o ato se provado que justo e real foi o preço pago.

A venda ou doação de imóvel de ascendente para descendente mediante a utilização de interposta pessoa constitui simulação e o art. 167 do [Código Civil](#) dispõe que “é nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma”. Declarada nula a venda ou doação simulada, todas as demais transações que se seguirem serão nulas.

9. fraude à execução

Configura fraude à execução a alienação ou oneração de bens quando sobre eles pender ação fundada em direito real; quando ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência e, ainda, nos demais casos previstos em lei (Art. 593 do [Código de Processo Civil](#)).

9.1 fraude contra credores

Presume-se lesiva e fraudatária dos direitos dos credores a transmissão gratuita de bens ou remissão de dívida praticada por devedor insolvente; os contratos onerosos firmados quando a insolvência for notória ou conhecida pelo outro contratante; as garantias de dívidas de dívidas e a atribuição de preferências, mediante hipoteca, penhor ou anticrese (arts. 158 a 165 do [Código Civil](#)).

9.2 diferença entre fraude à execução e fraude contra credores

A primeira requer a existência de demanda judicial em andamento, constitui incidente processual regulado pelo direito público e o ato considerado fraudulento é declarado ineficaz, em proveito do exequente. A segunda prescinde da

existência de demanda judicial, constitui defeito do ato jurídico regulado pelo direito privado e o ato praticado considerado fraudulento é passível de anulação, em proveito de todos os credores indistintamente.

9.3 fraude tributária

Presume-se realizada com fraude a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa (art. 185 do [Código Tributário Nacional](#)), salvo tenha o devedor reservado bens ou rendas suficientes para o pagamento total da dívida inscrita.

9.4 dívida ativa

Constitui dívida ativa tributária a proveniente de crédito dessa natureza, regularmente inscrita na repartição administrativa competente, depois de esgotado o prazo fixado, para pagamento, pela lei ou por decisão final proferida em processo regular. O art. 62 do [Decreto-Lei nº 147/67](#) que dispõe que “em todos os casos em que a lei exigir a apresentação de provas de quitação de tributos federais, incluir-se-á, obrigatoriamente, dentre aquelas, a certidão negativa de inscrição de dívida ativa da União, fornecida pela Procuradoria da Fazenda Nacional competente”.

9.5 Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Federais - CND

É o documento fornecido pela Secretaria da Receita Federal, com validade por 6 meses contados de sua emissão, ao contribuinte, pessoa física ou jurídica, que apresentar, cumulativamente, as seguintes condições:

Estiver com seus dados cadastrais atualizados;

Não tiver débito em seu nome no âmbito da SRF;

Não constar como omissos na entrega de declarações a SRF.

9.6 Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais com efeito de negativa

É o documento fornecido pela SRF ao contribuinte que, satisfazendo as demais condições de emissão da certidão negativa, estiver enquadrado em pelo menos uma das seguintes situações:

Parcelamento com pagamento regular das prestações;

Opção pelo REFIS, com pagamento regular das prestações;

Exigibilidade suspensa por medida judicial;

Depósito judicial ou administrativo do montante do débito;

Moratória, Impugnação ou recurso.

9.6 Certidão Negativa de Débitos - INSS

De acordo com o artigo 257 do [Decreto nº 3048/99](#) deverá ser exibido documento comprobatório de inexistência de débito relativo às contribuições previdenciárias “na contratação de operações de crédito com instituições financeiras, assim entendidas as pessoas jurídicas públicas ou privadas que tenham como atividade principal ou acessória a intermediação ou aplicação de recursos financeiros próprios ou de terceiros, em moeda nacional ou estrangeira, autorizadas pelo Banco Central do Brasil ou por decreto do Poder Executivo, que envolvam”, recursos públicos, recursos do FGTS, do FAT e recursos captados através da Caderneta de Poupança.

9.7 dispensa de certidões de tributos de imóveis urbanos

O § 2º do art. 1º do [Decreto nº 93.240/86](#), autoriza a dispensa pelo adquirente da apresentação dessa certidão e, neste caso, o mesmo responderá, nos termos da lei, pelo pagamento de eventuais débitos fiscais existentes.

matrícula

A matrícula imobiliária é o ato de individualização do imóvel (princípio jurídico da unitariedade da matrícula) e pode significar o conteúdo registral, ou seja, a primeira inscrição lançada naquela folha numerada ou o suporte registral, isto é, cada uma das folhas numeradas que compõem o Livro nº 2, Registro Geral.

A matrícula será aberta, obrigatoriamente, por ocasião do primeiro registro relativo ao imóvel; nos casos de fusão de imóvel; no caso de averbação, quando não houver espaço no livro de transcrição das transmissões; por requerimento do proprietário; ou, de ofício, para cada lote ou unidade autônoma, após o registro do loteamento, desmembramento ou condomínio e, ainda, no interesse do serviço.

Requisitos obrigatórios da matrícula:

Número de ordem que seguirá até o infinito;

Data da abertura;

Identificação do imóvel;

Qualificação do proprietário;

Número do registro anterior.

A matrícula imobiliária será aberta com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior. Se o registro anterior tiver sido efetuado em outro cartório deverá ser apresentada certidão atualizada que ficará arquivada no Registro.

A certidão de matrícula é sempre positiva dos atos relativos ao imóvel averbados por ocasião da abertura da matrícula ou nela lançados posteriormente. Não existe certidão de matrícula negativa de ônus.

10. Exemplos de documentos que podem ingressar no registro de imóveis

10.1 - São obrigatoriamente registrados no Registro de Imóveis (Art. 167, I da Lei nº 6.015/73):

- Compra e venda pura e condicional;
- Incorporação de condomínio;
- Instituição e convenção de condomínio;
- Contrato de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento;
- Contrato de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidade autônoma condominial, incorporada ou instituída em condomínio na vigência da [Lei nº 4.591/64](#);
- Contrato de promessa de compra e venda de terreno loteado na forma do [Decreto-lei nº 58/37](#), sua cessão e promessa de cessão;
- A instituição de bem de família;
- A hipoteca legal, judicial e convencional;
- O contrato de locação com cláusula de vigência na alienação;
- A penhora, arresto e seqüestro de imóvel;
- As servidões em geral;
- Usufruto, uso e habitação, exceto direito de família;
- Rendas constituídas por disposição de última vontade;
- Enfitéuse;
- Anticrese;
- Convenção antenupcial ;
- Empréstimo por obrigações ao portador ou debêntures;
- Loteamentos urbanos e rurais;

- Citação de ação real/pessoal reipersecutória, relativa imóvel;
- Julgados e atos jurídicos inter 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;
- Sentença que adjudicar bens de raiz em pagamento das dívidas da herança, nos inventários, arrolamentos e partilhas;
- Atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- Arrematação e adjudicação em hasta pública;
- Sentença declaratória de usucapião e termo administrativo ou sentença declaratória da concessão de uso especial para fim de moradia independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;
- Permuta;
- Dação em pagamento;
- Doação entre vivos;
- Transferência de imóvel a sociedade, quando integrar capital;
- Desapropriação amigável e sentenças que fixarem o valor da indenização, em processo de desapropriação;
- Alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel;
- 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.
- Contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência;

10.2 - São obrigatoriamente averbados no Registro de Imóveis:

- As convenções antenupciais e regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos após o casamento;
- Cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;
- Contratos de promessa de compra e venda, cessões e das promessas de cessão a que alude o [Decreto-lei nº 58/37](#), quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;
- Mudança de denominação e de numeração dos prédios, edificação, reconstrução, demolição, desmembramento e loteamento de imóveis;
- Alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, outras circunstâncias que tenham influência do registro ou nas pessoas nele interessadas, inclusive restabelecimento da sociedade conjugal;
- Atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a [Lei nº 4.591/64](#) quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;
- Cédulas hipotecárias;
- Caução, e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;
- Sentenças de separação de dote;
- Cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade, incomunicabilidade impostas a imóveis;
- Constituição de fideicomisso;
- Decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto os atos ou títulos registrados ou averbados;
- “Ex-officio”, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público;
- 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;

- Re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importante elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros;
- Termo de securitização de crédito imobiliário, quando submetidos a regime fiduciário;
- Notificação de parcelamento, edificação ou utilização compulsória de imóvel urbano;
- Extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;
- Extinção do direito de superfície do imóvel urbano.

11. cancelamento da matrícula

A matrícula imobiliária somente pode ser cancelada:

por decisão judicial;

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

pela fusão em uma só matrícula, a requerimento do proprietário, de dois ou mais imóveis contíguos com matrículas autônomas que serão encerradas.

11.1 erro evidente

Quando se tratar de erro evidente, poderá ser efetuada diretamente pelo próprio oficial (art. 213 da Lei 6.015/73). Se o erro decorrer do título, indispensável sua prévia retificação, para ensejar a do registro.

12. Devolução de título apresentado para registro

Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer seja consubstanciado em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais, justificando e fundamentando o indeferimento e as exigências feitas de acordo com a Lei dos Registros Públicos. O apresentante atender às exigências no prazo de trinta dias do seu lançamento no protocolo, sob pena de cessação dos efeitos da prenotação. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, deverá requerer ao oficial a remessa do título com a declaração de dúvida ao juízo competente para dirimi-la.

12.1 - sentença proferida em processo de dúvida no registro de imóveis

Após o trânsito em julgado, se a dúvida suscitada pelo Oficial houver sido julgada improcedente o documento será registrado e o respectivo mandado ou certidão da sentença ficará arquivado no Cartório. Se julgada procedente a prenotação será cancelada, com a conseqüente cessação de seus efeitos e os documentos devolvidos ao interessado. Da sentença judicial cabe recurso apelação, com efeitos devolutivo e suspensivo, que somente poderá ser interposta pelo interessado, por terceiro prejudicado ou pelo Ministério Público, excluído, portanto, o Oficial suscitante, junto ao Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo. A sentença proferida no processo de dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo judicial contencioso competente, inclusive do mandado de segurança, com ou sem pedido de medida liminar, ou ainda, da ação declaratória, no caso de necessidade de produção de provas.

13. custos da escritura lavrada e do registro

O comprador responde pelas despesas com escritura e registro da transação, conforme dispõe o artigo 490 do Código Civil.

São requisitos essenciais de validade do negócio jurídico:

Capacidade civil do agente;

Licitude do objeto;

Forma prescrita em lei;

Livre manifestação da vontade.

espólio

Espólio é o conjunto dos bens, direitos e obrigações que constitui a herança, desde a morte do 'de cujus' até a partilha.

14. representação de pessoa jurídica

A representação da pessoa jurídica é feita na forma estipulada no estatuto ou contrato social, por seus diretores, conselheiros, gerentes, sócios-gerentes, síndicos etc ou através de mandato.

15. mandato

O mandato é modalidade de contrato de natureza preparatória através do qual alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses.

São requisitos essenciais do instrumento de mandato a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

As procurações podem ser revogadas sem que, necessariamente, esse fato chegue ao conhecimento de terceiros. Assim, é conveniente exigir instrumento com menos de cento e oitenta dias de lavrado ou atualizado através de certidão do respectivo cartório em que foi lavrado.

15.1 - procuração

A procuração é o instrumento do mandato.

As procurações podem ser revogadas sem que, necessariamente, esse fato chegue ao conhecimento de terceiros. Assim, é conveniente exigir instrumento com menos de cento e oitenta dias de lavrado ou atualizado através de certidão do respectivo cartório em que foi lavrado.

Não há norma que estipule prazo. Mas há decisão do Colégio Notarial de São Paulo que exige certidão de que não foram revogadas para as procurações por instrumento público datadas de mais de 30 dias.

É vedado o uso de instrumentos particulares de mandato ou substabelecimento para lavratura de atos que exijam a escritura pública.

Com exceção da procuração em causa própria, a morte do mandante cessa o mandato e, conseqüentemente a validade do instrumento de mandato (art. 682, II, do Código Civil).

A pessoa jurídica pode ser representada por procurador. Para tanto, requer-se a apresentação do mandato, com poderes suficientes para que o representante (mandatário) aja no lugar, em nome e por conta do representado (mandante).

De acordo com o § 1º do art. 661 do Código Civil, os poderes para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, devem ser especiais e expressos.

Analfabetos só podem outorgar procuração por instrumento público. Os incapazes geralmente são representados por seus pais, tutores e curadores. No entanto, a lei admite em casos especiais a outorga direta de procuração que deve ser obrigatoriamente através de instrumento público.

O menor com dezesseis anos completos podem ser procuradores. A procuração deve ser original. A outorgada por instrumento público requer a apresentação de certidão original atualizada.

Além do instrumento de procuração, devem ser apresentados os documentos de identificação civil e fiscal pessoal do outorgado.

Substabelecimento é o ato pelo qual o mandatário transmite a outrem, com ou sem reservas, os poderes que lhe foram conferidos pelo mandante.

A morte do substabelecido não torna ineficaz o substabelecimento, que permanecerá válido até quando revogado expressamente pelo constituinte originário.

16. certidões e atualizações

Essas certidões são expedidas para espelhar o evento registrado (nascimento ou casamento), mas trazem obrigatoriamente averbados os eventos subseqüentes ao registro. Dessa forma, decorrido algum tempo, deixam de ter valor probatório para a identificação e qualificação do registrado, para adquirir valor meramente histórico.

Para efeito de qualificação da pessoa natural as certidões de nascimento e de casamento deverão ter, no máximo, 90 (noventa) dias de expedidas.

Consignar o estado civil é de suma importância na qualificação pelas repercussões patrimoniais, principalmente quando as partes são ou foram casadas. Assim, deve ser solicitada a certidão e deve ser consignado o regime de bens do casamento, se é anterior ou posterior à Lei nº 6.515/77.

Denomina-se união estável a convivência pública, contínua e duradoura entre homem e mulher, com objetivo de constituição de família. A união estável é reconhecida como entidade familiar, conta com a proteção do Estado e às relações patrimoniais entre os conviventes aplica-se, no que couber, o regime de comunhão parcial de bens, salvo contrato escrito entre os companheiros.

A lei não estabelece formalidades para a união estável que, por ser uma situação de fato, pode ser provada por qualquer dos meios admitidos em direito – documentais ou testemunhais. No geral, considera-se suficiente a declaração firmada pelos conviventes, sob as penas da lei, de que “estabeleceram convivência duradoura, pública e contínua com o objetivo de constituição de família”.

17. regime de bens entre cônjuges

O Código Civil Brasileiro prevê os seguintes regimes de bens:

Regime de comunhão parcial, através do qual comunicam-se os bens que sobrevierem ao casal, na constância do casamento, com as exceções previstas em lei;

Regime de comunhão universal, que importa na comunicação de todos os bens presentes e futuros dos cônjuges e suas dívidas, com as exceções previstas na lei;

Regime de Separação, através do qual os bens permanecem sob a administração exclusiva de cada um dos cônjuges, que os poderá livremente alienar ou gravar de ônus real;

Regime da separação obrigatória de bens, das pessoas que contraírem casamento com inobservâncias das causas suspensivas, pessoas maiores de sessenta anos e todos que dependerem de suprimento judicial;

Regime de participação final nos aquestos, pelo qual cada um dos cônjuges mantém o patrimônio que possuía ao casar e os por ele adquiridos, a qualquer título, na constância do casamento, cabendo a meação, à época da dissolução da sociedade conjugal, somente dos bens adquiridos pelo casal a título oneroso.

obs: A lei civil admite a alteração do regime de bens, por autorização judicial, depois de apuradas as razões invocadas e ressalvados os direitos de terceiros, através de pedido de ambos os cônjuges.

17.1 pacto antenupcial

É o acordo de vontades dos nubentes sobre o regime de bens a ser adotado no casamento, que deve ser efetuado antes do casamento e só pode regulamentar direito patrimonial.

O pacto antenupcial deve ser lavrado em escritura pública e só produzirá efeitos perante terceiros depois de registrado em livro especial, pelo Oficial do Registro de Imóveis do primeiro domicílio dos cônjuges, declarado na escritura, mediante apresentação da certidão de casamento.

A habilitação para o casamento é considerada ato jurídico perfeito não alcançado pela lei nova. Dessa forma, prevalece o regime escolhido pelos contraentes habilitados anteriormente à vigência da lei, independentemente da data do casamento ou de pacto antenupcial.

18. Transação imobiliária e CPF

De acordo com o art. 33, V, do Decreto nº 3.000/99 (Regulamento do Imposto de Renda), estão obrigados a inscrever-se no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, todos os participantes de operações imobiliárias, inclusive constituição de garantia real sobre imóvel. E, de acordo com o artigo 34, V, do mesmo diploma legal, o número de inscrição será mencionado obrigatoriamente nos instrumentos públicos relativos a operações imobiliárias.

19. São requisitos mínimos para a qualificação da pessoa jurídica:

Nome;

Endereço;

Domicílio;

Natureza jurídica;

Identificação comercial;

Identificação fiscal;

Inscrições específicas;

Representação legal.

19.1 Documentos básicos necessários para comprovar a qualificação das pessoas jurídicas

Para a correta qualificação das pessoas jurídicas são necessários, no mínimo, os seguintes documentos:

Estatuto ou contrato social e alterações posteriores;

Certidão ou ficha de breve relato dos atos sociais, atualizada, emitida pela junta comercial, ou cartório de registro (sociedades simples);

Registro ou autorização de funcionamento para as pessoas jurídicas com atividades regulamentadas;

Comprovante de inscrição no CNPJ; • Certidões de regularidade fiscal e previdenciária.

A inscrição da empresa no CNPJ se comprova mediante consulta ao cadastro da Secretaria da Receita Federal, com a impressão e guarda do documento gerado pela consulta. Os “cartões de identificação da pessoa jurídica – CNPJ” foram extintos pela SRF, independentemente do prazo de validade neles consignado.

Os atos constitutivos das sociedades empresárias (estatuto ou contrato social) são registrados na Junta Comercial do Estado.

Os atos constitutivos das sociedades simples (contrato social) poderão ser registrados na Junta Comercial do Estado ou no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

A certidão simplificada ou de breve relato tem por objetivo assegurar que os atos sociais juntados ao processo refletem a real situação jurídica da empresa, quanto à identificação (nome, endereço etc), capital, objetivo social, composição societária, representação legal e outras ocorrências societárias, tais como fusão, cisão, dissolução parcial, liquidação etc. O domicílio da pessoa jurídica, de modo geral, é o lugar onde funcionarem as respectivas diretorias e administração (sede) ou onde elegerem domicílio especial nos seus atos constitutivos.

A qualificação pessoal dos representantes legais da pessoa jurídica obedece aos mesmos critérios de qualificação pessoal das pessoas naturais.

20. Consórcio imobiliário

É a reunião de pessoas físicas ou jurídicas, promovida por uma administradora, com prazo de duração previamente estabelecido e com a finalidade de proporcionar a seus integrantes a aquisição de bens imóveis, por meio de autofinanciamento.

Comprova a regularidade de empresa administradora de consórcio a autorização de funcionamento pelo Banco Central do Brasil.

O imóvel adquirido pelo consorciado é mantido como garantia da operação, por meio de alienação fiduciária que poderá ser executada pela administradora após atraso de pagamento superior a 30 dias.

cooperativa

O documento comprobatório de funcionamento de uma Cooperativa é seu registro na Organização das Cooperativas Brasileiras – OCB.

21 - Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)

O Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), criado pela Lei 9.514/97, é um conjunto de normas legais que regulam a participação de instituições financeiras (caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo e companhias hipotecárias) e não financeiras (companhias securitizadoras) na realização de operações de financiamento de imóveis residenciais e comerciais, com a efetiva garantia de retorno dos capitais emprestados.

propriedade fiduciária

É a propriedade de caráter temporário transferida pelo devedor ao credor, com a finalidade de garantir uma dívida. A propriedade fiduciária está condicionada ao pagamento da dívida, de modo que, uma vez quitado o empréstimo, opera-se automaticamente a revogação da fidúcia, com a conseqüente consolidação da propriedade plena em nome do devedor/fiduciante, sendo que quando ocorre o inadimplemento contratual por parte do devedor/fiduciante, opera-se a consolidação da propriedade plena em nome do credor/fiduciário.

Incorporador

Incorporador é quem organiza uma incorporação e se compromete com cada um dos compradores a construir imóvel e entregar as unidades autônomas, dentro de prazo e condições determinadas.

Memorial de incorporação é o documento, previamente averbado na matrícula do imóvel, que descreve a obra e especifica a construção, conforme modelo ABNT.

22 - regime de afetação

O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária foi introduzido no Direito positivo brasileiro pela Medida Provisória nº 2.221/01, revogada pela Lei nº 10.931/04 para assegurar direitos aos adquirentes de unidades autônomas de edifício em construção no caso de falência ou insolvência civil do incorporador, aperfeiçoar as relações jurídicas e econômicas entre esses adquirentes, o incorporador e o agente financiador da obra e, principalmente, resgatar a confiança dos consumidores no mercado imobiliário, abalado por grave crise desencadeada pela decretação da falência da Encol S/A. Engenharia, Indústria e Comércio, em março de 1999. Seus fundamentos doutrinários foram extraídos da monografia apresentada pelo autor do anteprojeto de lei, Dr. Melhin Namen Chalhub, na Faculdade de Direito da Universidade Federal Fluminense, em 1997 e consistiam na (a) constituição do patrimônio de afetação concomitante ao registro do memorial de incorporação; (b) manutenção de contabilidade separada para cada incorporação; (c) investidora imediata dos adquirentes na administração da incorporação e realização de assembléia geral dos adquirentes

para deliberar sobre o destino do patrimônio de afetação; (d) no leilão das unidades não negociadas pelo incorporador, sub-rogando-se o arrematante nos direitos e obrigações de condômino.

23- SPE - Sociedade de Propósito Específico

SPE é a abreviação de Sociedade de Propósito Específico (do inglês Special Purpose Company), sociedade comercial constituída exclusivamente para explorar determinado empreendimento, possibilitando o isolamento contábil e financeiro de outras atividades dos acionistas controladores.

24. Parcelamento de solo urbano

O parcelamento do solo urbano está regido pela Lei nº 6.766/79, com as modificações introduzidas pelas Leis nºs 9.785/99, 10.932/04 e 11.145/07 podendo Estados, Distrito Federal e Municípios estabelecer normas complementares adequadas às peculiaridades regionais e locais.

Parcelamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, podendo ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

24.1 gleba

Gleba é a área de terreno que ainda não foi objeto de parcelamento regular, isto é, aprovado e registrado. Após o registro do parcelamento a gleba deixa de existir juridicamente, dando lugar aos lotes e áreas públicas dele decorrentes.

24.2 loteamento

Loteamento é o parcelamento de gleba com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias preexistentes.

Para ser aprovado o loteamento deve apresentar, pelo menos, os seguintes requisitos:

áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários e para espaços livres de uso público, proporcionais à densidade de ocupação prevista para a zona em que se situe;

lotes com área mínima de 125 m² e frente mínima de 5 metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

reserva de uma faixa não-edificável de 15 metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias;

articulação das vias de loteamento com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizadas com a topografia local.

24.3 desmembramento

Desmembramento é o parcelamento de gleba com aproveitamento do sistema viário preexistente.

24.4 lote

Lote é cada um dos terrenos resultante do parcelamento, servido de infra-estrutura básica, com dimensões que atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

hipótese de intervenção do estado na propriedade privada

São hipóteses de intervenção do Estado na propriedade privada:

a desapropriação;

a limitação administrativa;

a servidão administrativa;

a requisição administrativa;

a ocupação temporária;

o tombamento.

25. servidão administrativa

A servidão administrativa é um ônus real imposto pela Administração à propriedade particular para assegurar a realização e conservação de obras e serviços públicos ou de utilidade pública, mediante indenização dos prejuízos efetivamente suportados pelo proprietário, mediante acordo administrativo ou sentença judicial, precedida de ato declaratório de servidão.

26. ocupação temporária

É a intervenção na propriedade privada pelo Poder Público para usar temporariamente imóveis, como meio de apoio à execução de obras e serviços.

27. requisição administrativa

É a intervenção na propriedade privada pelo Poder Público para utilizar bens imóveis, móveis ou serviços privados com indenização posterior de danos ou prejuízos comprovados. A requisição está fundada no art. 5º, XXV da Constituição Federal de 1988.

28. tombamento

É uma intervenção do Estado na propriedade com o fim de proteger o patrimônio histórico, artístico, paisagístico, turístico, cultural ou científico da nação.

A competência para legislar sobre tombamento é concorrente entre a União, Estados-membros e Distrito Federal, podendo os municípios legislar de forma suplementar.

29- Tipos de certidões no cartório de registro de imóveis

- certidão de ônus e alienação

- certidão vintenária

- instrumento particular

- busca

- atualização

- negativa de propriedade

OBS:

1- **ônus reais** – São encargos ou as obrigações que pesam diretamente à propriedade, limitando sua fruição e disposição, ou para que sirvam de garantias a outras obrigações.

Exemplos de ônus reais :

- a) *ônus enfiteutico*, relativo a enfiteuse;
- b) *ônus de servidão*, se decorre de uma servidão;
- c) *ônus de fruição*, quando se trata de usufruto;
- d) *ônus pignoratício*, quando há penhor;
- e) *ônus hipotecário*, referente à hipoteca;

2- **alienação** – é o termo jurídico de caráter genérico, pelo qual se designa todo e qualquer ato que tem o efeito de transferir o domínio de uma coisa para outra pessoa, seja por venda, por troca ou por doação. Também indica o ato por que cede ou transfere um direito pertencente ao cedente ou transferente.

30- Penhora ou arresto

Existem dois tipos de penhoras: de execução fiscal e de execução de títulos judiciais ou extrajudiciais. As fiscais tem lei própria, lei 6.830 de 22 de setembro de 1980, que para averbá-la basta que o Oficial de Justiça, entregue contra fé, do mandado, cópia do termo ou do auto de penhora, com o despacho do Juiz com ordem de prática de ato, ficando o pagamento dos emolumentos para ser pago no final do processo.

A execução de títulos judiciais ou extrajudiciais, é totalmente diferente da anterior no aspecto de título para averbação. Primeiro ela só poderá ser averbada depois de pagos os emolumentos (Art. 14 LPR) e apresentado por mandado ou a vista de certidão do escrivão que deve conter: descrição completa do imóvel, metragens e limites, registro do imóvel, se o imóvel pertence ao executado, nome e qualificação do exequente e executado, valor da execução, nome do Juiz, do depositário, e a natureza do processo. (Artigo 239 L.R.P).

31- Mandados Judiciais

Os juizes utilizam os mandados como uma forma de substituir todos os títulos existentes, quando não é recomendável pois alguns negócios exigem escritura pública. Com isso geram problemas com aos Oficiais dos Registros de Imóveis. As partes e o próprio Juiz, que vez por outra entendem como descumprimento de ordem judicial, gerando conflitos, exemplos ver abaixo:

- No registro de imóveis o mandado judicial é aceito como título para as averbações de retificação de área, processo de duvida, averbação de penhora, arresto e seqüestro. (Artigo 239 L.R.P).
- Nas separações judiciais o título a ser apresentado para registro e' a carta de sentença.
- Nos inventários o título pode ser o formal de partilha para cada herdeiro e poderá ser substituído por certidão do pagamento do quinhão hereditário, quando este não exceder (05) cinco vezes o salário mínimo vigente na sede do Juízo. (Artigo 1.027 GPC).

A aquisição por usucapião pode ser registrada por mandado.

- Para os demais podem ser usados, quando for o caso, a carta de adjudicação, arrematação e até mesmo a carta de sentença, não sendo recomendado o mandado judicial.

32- Procedimento de dúvida

- O processo de dúvida é pedido de natureza administrativa, formulado pelo Oficial de Registro, a requerimento do apresentante do título, para que o Juiz competente decida sobre legitimidade da exigência feita, como condição ao registro pretendido. (Art. 198 LRP).

- No encaminhamento da dúvida ao juiz competente, o título é enviado ao juízo, acompanhado de todos os documentos exibidos pela parte e pertinentes ao registro. A eles acrescentará o Oficial informações que permitam ao juiz aferir as razões da recusa do registro, decidindo pela procedência ou improcedência.

- Conforme consta da lei de registros públicos, o titular do registro é obrigado a apresentar a exigência por escrito e o apresentante do título poderá requerer a dúvida por escrito, ao titular. Fazendo-a o Oficial prenota no "Livro 01", anota a ocorrência da dúvida em seguida autuará e rubricará todas as folhas do processo e dará ciência dos termos da dúvida, ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la ao juízo competente no prazo de 15 dias, certificado o fato, remete-se todo processo ao juízo.

Se impugnada ou não a dúvida, será ouvido o Ministério Público no prazo de 10 dias, se não forem requeridas diligências o Juiz proferirá decisão no prazo de 15 dias. A dúvida será sempre julgada por sentença.

Proferida a sentença poderão interpor apelação, o apresentante, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.

Transitada em Julgado, a sentença, se for procedente a dúvida, os documentos serão restituídos ao apresentante, dando-se ciência da decisão ao Oficial de Registro de Imóveis, para que anote no protocolo e cancele a prenotação.

Se for julgada improcedente o apresentante apresentará de novo ao cartório de imóveis, o título com o respectivo mandado ou certidão da sentença, para que o Oficial, proceda o registro ou Averbação conforme a decisão, fazendo referência no ato que o praticar da referida decisão da dúvida. (LRP Art. 198 a 204)

- Livros anteriores à Lei 6.015, que tenham folhas dilaceradas pelo manuseio ao longo do tempo, tornando impossível o exame de um título que ali tenha registro anterior. Nesses casos, o título é conferido verificando-se apenas se o mesmo contém todos os dados necessários para o registro, sem no entanto compará-lo ao registro anterior e devolvido à parte interessada. Caso esteja com as informações completas, a devolução será feita explicando o motivo de não ser possível processar o registro, pedindo o requerimento assinado pela parte interessada, com firma reconhecida, autorizando suscitar dúvida. Neste caso, só é possível fazer o registro mediante a expressa autorização judicial. Caso o documento necessite de algum complemento, o mesmo é pedido juntamente com a autorização para a suscitação de dúvida, que só poderá ser pedida com o título apto para registro.

XIII - Tendo em vista um aprimoramento do estudo abordado relacionados alguns itens que devem ser verificados para ingressar um título no Cartório de Registro de Imóveis:

1- Verificar se consta o número de registro (matrícula, transcrição e inscrição) do imóvel anterior ao alienante (art. 176, parágrafo 1º, inciso II, item 5 da Lei nº 6.015/73) e a descrição correta do imóvel (art. 225 da Lei nº 6.015/73);

2- Verificar se o imóvel está situado na área de competência ou de jurisdição do Cartório de Registro de Imóveis (art. 169 da Lei nº 6.015/73);

3- Verificar as assinaturas das partes e das testemunhas no final da escritura ou instrumento particular (art. 212 a 232 do Novo Código Civil);

4- Todos os requerimentos devem ser assinados e com firma reconhecida (art 246, parágrafo único, da Lei nº 6.015/73);

5- as qualificações das partes (adquirente / transmitente) devem ser completas: nome completo, estado civil, profissão, domicílio, cédula de identidade e inscrição no CPF/MF (art. 176, parágrafo 1º, item 04, alínea "a" da Lei nº 6.015/73);

obs: na compra, caso a(o) alienante seja casada(o), deve também constar o nome do conjugue independentemente do regime de bens adotado pelo casal. (Lei nº 6.515/77)

6- devem ser apresentadas ou constar do instrumento particular e ou escritura pública as seguintes certidões:

a) das partes:

- certidão negativa de Débitos Trabalhistas;
- certidão negativa do distribuidor cível;
- certidão negativa da Justiça federal;
- certidão negativa da Justiça do trabalho;
- certidão negativa do distribuidor cível;
- certidão negativa da justiça do trabalho;

obs: a escritura pública e o instrumento particular com força de escritura pública podem constar a dispensa de certidões pessoais.

b) do imóvel :

- certidão negativa de débitos condominiais;
- certidão negativa de débitos fiscais (municipal);
- certificado de Cadastro emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com a prova de quitação do último Imposto Territorial Rural lançado ou, quando o prazo para o seu pagamento ainda não tenha vencido, do Imposto Territorial Rural correspondente ao exercício imediatamente anterior (caso o imóvel seja em área rural);
- certidão de ônus e alienação expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias;
- certidão autorizativa de transferência de imóvel expedida pelo SPU (caso imóvel seja área de marinha);

7- devem ser apresentadas caso haja alienação do imóvel do instrumento particular ou escritura pública os seguintes documentos:

- Imposto Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) - escrituras, instrumentos particulares e etc...
- Imposto Transmissão de Causa Mortis Devido (ITCMD) - partilhas, adjudicações e arrematações;

8- deve ser examinada a necessidade de apresentação da declaração de não condição de empregador e de que não se acha abrangido pelas restrições da Lei Orgânica da Previdência Social e do Funrural nos imóveis urbanos.

9- verificar a presença da esposa, sua assinatura nas alienações ou onerações, qualquer que seja o regime de bens (art. 1.647 do Novo Código Civil);

10- Ainda que o Cartório não tenha mais competência sobre um distrito ou município, as averbações feitas nas matrículas ou à margem do registro (transcrição/inscrição) serão neles efetuadas (art. 169, inciso I da Lei nº 6.015/73);

11- as averbações decorrem da apresentação de título (escrituras, instrumento particulares) ou requerimentos assinados pela parte (firma reconhecida, art. 13 da Lei nº 6.015/73),

12- nas aquisições e transmissões feitas por empresas jurídicas devem constar da qualificação o n.º CNPJ/MF, endereço e nome do(s) sócio(s) ou representante legal (documento comprobatório para assinatura do ato).

13- Penhora, arresto e seqüestro - Poderão ser feitos por mandado ou certidão. Deverão neles constar o nome do juiz, a natureza do processo, a qualificação das partes, o nome do fiel depositário, a indicação do imóvel penhorado, o valor da execução e a autenticação das peças.

14- Instrumentos particulares com força de escritura pública com alienação fiduciária (Consórcios) devem estar assinados e com firma reconhecida de todas as partes: transmitente (s), adquirente(s) e testemunhas.

15- Escrituras de pactos antenupciais para serem registradas devem estar acompanhadas de certidão de casamento em original ou cópia autenticada, e verificar o primeiro domicílio do casal.

16- Título: Escritura de bem de família - prazo indeterminado - receber e distribuir direto ao oficial substituto da serventia (LUIZ).

XIV - PRÁTICA DE EXAME DE TÍTULOS

1- ABERTURA DE MATRÍCULAS

Ato registral no qual a serventia identifica a descrição e titularidade do imóvel previsto nos artigos 176, 228 e 236 da Lei 6.015/73. É ato cadastral que não cria, não confere e nem modifica direitos, configurando-se como a “senha” e mecanismo de transporte do imóvel do sistema anterior para o atual, servindo de suporte físico e jurídico para todos os lançamentos registrais.

Modelo de extrato para registro:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- (NOME DO IMÓVEL), (LOGRADOURO) (ENDEREÇO DO LOGRADOURO), (Nº DO LOGRADOURO),

Cadastrado na Prefeitura do Município de Santos **sob nº do contribuinte.**

PROPRIETÁRIOS:- nome(s) do proprietário (a,s)

REGISTRO ANTERIOR:- nº do Livro nº ____, (nº do registro) de __ de _____ de _____, deste Registro de Imóveis.....

BEL. – OFICIAL

BEL. – OF. SUBSTITUTO

2- ADITIVO

Ato de averbação. As partes, de comum acordo, em qualquer época, poderão acertar alterações no contrato primitivo. Basta que, mediante um outro contrato, neste caso chamado aditivo contratual, estabeleçam quais as cláusulas do contrato que serão alteradas.

A averbação será feita através da apresentação de um instrumento particular ou escritura pública que deverá conter:

- A. a(s) retificações e ou ratificações contratuais a serem efetuadas;
- B. deverá constar as assinaturas das partes;

Modelo de extrato para registro:

Exemplo:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (aditivo) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do instrumento particular referido na Av. , procedo esta averbação para constar que os devedor(es), _____, anteriormente qualificado(s), e o credor(es) _____, todos anteriormente qualificados, acordaram alterar o enquadramento do _____, mencionado na cláusula primeira da(o) _____, e com as demais cláusulas e condições constantes do título, cujo inteiro teor está sendo digitalizado na data de hoje.-

AVERBADO POR:-_____ (nome do escrevente autorizado(a)),

3- ADJUDICAÇÃO EM INVENTÁRIO

O ato praticado é o de registro. A adjudicação é ato judicial que estabelece e declara que a propriedade imóvel deve ser transferida de seu primitivo dono para o credor, para que este satisfaça seu crédito. Possui natureza constitutiva, gerando direitos de domínio e posse ao credor.

As sentenças de adjudicação e as cartas de adjudicação devem ser, obrigatoriamente, transcritas no Registro Imobiliário, para que se possa transferir efetivamente o domínio do imóvel ao adjudicatário.

Nessa linha, dá-se a adjudicação:

- I. no caso de condômino, quando exerce o seu direito de preferência;
- II. ao credor, no caso de inventário, independente de hasta pública;
- III. ao inventariante ou a qualquer herdeiro, para pagamento de impostos e custas;
- IV. ao exeqüente, quanto aos bens objeto da execução, salvo o caso de haver protesto por preferência de outros credores.

O registro adjudicação será feito através de da apresentação de uma carta de adjudicação, carta essa que deverá conter:

- A. a descrição do imóvel, constante do título, ou, à sua falta, da avaliação;
- B. a prova da quitação dos impostos;
- C. o auto de adjudicação;
- D. o título executivo.

* Lei nº 5.869, de 11/01/1973.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (adjudicação) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Conforme carta de adjudicação expedida em ___ de _____ de _____, pelo Juízo de Direito da ___ª Vara Cível desta comarca, extraída dos autos (Processo n.º _____) do arrolamento dos bens deixados por falecimento de (**espólio**), ocorrido aos ___ de _____ de _____, **o imóvel** desta matrícula, estimado em (**Valor da Venda**), foi **ADJUDICADO** a (**herdeiro(a)**). Valor venal R\$.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente autorizado),

4- ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

O ato praticado é o de registro. A adjudicação é ato judicial que estabelece e declara que a propriedade imóvel deve ser transferida de seu primitivo dono para o credor, para que este satisfaça seu crédito. Possui natureza constitutiva, gerando direitos de domínio e posse ao credor. As sentenças de adjudicação e as cartas de adjudicação devem ser, obrigatoriamente, transcritas no Registro Imobiliário, para que se possa transferir efetivamente o domínio do imóvel ao adjudicatário.

Nessa linha, dá-se a adjudicação:

- I. no caso de condômino, quando exerce o seu direito de preferência;
- II. ao credor, no caso de inventário, independente de hasta pública;
- III. ao inventariante ou a qualquer herdeiro, para pagamento de impostos e custas;
- IV. ao exequente, quanto aos bens objeto da execução, salvo o caso de haver protesto por preferência de outros credores.

O registro adjudicação será feito através de da apresentação de uma carta de adjudicação, carta essa que deverá conter:

- A. a descrição do imóvel, constante do título, ou, à sua falta, da avaliação;
- B. a prova da quitação dos impostos;
- C. o auto de adjudicação;
- D. o título executivo.

* Lei nº 5.869, de 11/01/1973.

Modêlo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (adjudicação) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Conforme carta de adjudicação expedida em ___ de _____ de _____, pelo Juízo de Direito da ___ª Vara Cível desta comarca, extraída dos autos de Adjudicação (Processo n.º _____) que (**nome do autor**) move contra (**nome do transmitente**), o imóvel desta matrícula, estimado em (**Valor da Venda**), foi **ADJUDICADO** a (**nome do adquirente**) Valor venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente autorizado),

5 - ADJUDICAÇÃO POR ESCRITURA

O ato praticado é o de registro. A Escritura pública poderá ser lavrada em qualquer notário do Brasil e constitui título hábil para ser registrado, consistindo na idéia declaratória do ato a fim de que assegure a publicidade e disponibilidade *ERGA OMNES* da **adjudicação**, procedimento esse pelo devido amparo da Lei 11441/07, combinado com a Lei 7433/85 a qual dispõe sobre os requisitos da lavratura de escritura.

A Escritura Pública de Inventário cumulada com adjudicação de bens poderá ser feita quando falecido o proprietário do imóvel e, esse tenha somente um único herdeiro. Desse modo, será feito inventário cumulado com adjudicação.

Modêlo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (adjudicação) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pela escritura de inventário e adjudicação de _____ de _____ de 2.____, lavrada no ____º Tabelião de Notas , livro _____, páginas _____ procedo este registro para ficar constando que em razão do **falecimento de (nome do transmitente)**, ocorrido aos __de _____de _____, o **imóvel** desta matrícula, estimado em **(Valor da Venda/Avaliação)**, foi **ADJUDICADO** a **(nome do adquirente)**. Valor venal

REGISTRADO POR:- _____ **(nome do escrevente)**
autorizado(a).

6- AFETAÇÃO

Ato praticado é de averbação. O instituto do patrimônio de afetação foi inserido no sistema das incorporações imobiliárias com o advento da Lei nº 10.931/04, e passou a conferir maior segurança àqueles que pretendem adquirir seu imóvel – residencial ou comercial – ainda em fase de construção.

A maior viabilidade da popularmente conhecida “aquisição de imóvel na planta” dá-se porque, tendo a construtora optado por incorporar seu empreendimento sob o regime da afetação, todos os recursos financeiros aplicados pelos adquirentes naquela construção específica ficam a ela atrelados, não podendo o incorporador utilizá-los em outra obra. Além disso, não ocorrendo vinculação entre o patrimônio particular do incorporador e os bens que compõem o empreendimento (terreno, edificação e aportes financeiros), uma eventual insolvência ou falência da empresa responsável não afetaria o negócio imobiliário, resguardando os adquirentes de possíveis prejuízos, tendo em vista que os mesmos poderão, por conta própria, dar continuidade às obras.

Entretanto, citada lei federal não tornou obrigatória, mas facultativa, a instituição do patrimônio de afetação, à critério do incorporador; desta forma, sendo da vontade da construtora submeter seu empreendimento ao regime em questão, deverá a mesma apresentar ao cartório de registro de imóveis competente, juntamente com a documentação relativa à incorporação condominial, “termo de afetação” requerendo a averbação desta condição junto à matrícula do imóvel incorporado.

Modêlo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (patrimônio de afetação) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Atendendo requerimento firmado pela incorporadora _____ (**nome do proprietário**), anteriormente qualificada, passado nesta cidade aos de de....., procedo esta averbação para ficar constando que o **empreendimento** _____, objeto da incorporação registrada sob nº , nesta matrícula, **foi submetido ao REGIME DA AFETAÇÃO**, previsto na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2.004, arts. 31-A e 31-B, da Lei 4.591/64.

AVERBADO POR:- _____ (**nome do escrevente**)
autorizado(a).

7- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Ato praticado é de registro. A alienação fiduciária de imóveis foi instituída pela Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Assim estabelece o artigo 22, da mencionada lei: “A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel”.

Em 2007, a Lei 11.481 desdobrou o antigo parágrafo único do citado artigo 22, deixando bem claro, no parágrafo 1º, que a alienação fiduciária pode ser utilizada por qualquer pessoa física ou jurídica: “A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI (...)”.

Outrossim, o artigo 38 da Lei 9.514/97 dispõe: “Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.”

Modêlo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (alienação fiduciária) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública referido no R. __, o(s) (**nome dos adquirentes**), anteriormente qualificado(s) **ALIENOU(ARAM) FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula, a favor do(a) (**nome do credor**), para garantia da dívida de (**Valor da Venda**); com fundamento no art. 22, da Lei Federal 9.514/97 e em decorrência do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada lei, o (a, os, as) fiduciante(s) tornou (aram)-se possuidor (a, as, es) direto (a, s) e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que a (o, os) fiduciante (s), enquanto adimplente(s), foi assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida acima deverá ser paga por meio de 240 prestações mensais e consecutivas, composta da parcela de amortização e juros, calculada pelo Sistema de Amortização Constante (Novo) – SAC/SACRE, no valor total inicial de R\$, à taxa de juros nominal de _____% ao ano, equivalente à taxa efetiva de _____% ao ano, vencendo-se a primeira prestação aos __ de _____ de ___, e com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

REGISTRADO POR:-_____ (nome do escrevente) autorizado(a).

8- ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RUA

Ato praticado é de averbação. Ato normativo do poder executivo no qual deve ser instruído com requerimento ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis contendo a Certidão de dados cadastrais com a devida alteração do nome do logradouro expedida pela Prefeitura do Município.

Obs. (1) As xerox deverão ser autenticadas.

(2) Reconhecer a firma do(a) requerente ou firmar o requerimento perante o funcionário do cartório.

* art. 172, Lei 6.015/73

Modêlo de extrato para averbação:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (mudança de logradouro) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Atendendo requerimento de ____ de _____ de 2____, passado nesta cidade, instruído com certidão da Prefeitura do Município de _____ (n.º. ____ /), expedida em ____ de ____ de ____ , procedo esta averbação para constar que a _____, é **atualmente denominada** _____.

AVERBADO POR:- _____ **(nome do escrevente)**
autorizado(a).

9- ALTERAÇÃO DE NÚMERO PREDIAL

Ato praticado é de averbação. Ato normativo do poder executivo no qual deve ser instruído com requerimento ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis contendo a Certidão de dados cadastrais com a devida alteração do numeração predial expedida pela Prefeitura do Município.

Obs: (1) As xerox deverão ser autenticadas.

(2) Reconhecer a firma do(a) requerente ou firmar o requerimento perante o funcionário do cartório.

* av. 246 da Lei 6.015/73

Modêlo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (alteração de numeração) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Atendendo requerimento de ____ de _____ de 2____, passado nesta cidade, instruído com certidão da Prefeitura do Município de _____ (n.º.____/__), expedida em ____ de _____ de _____, procedo esta averbação para constar que **o imóvel n.º _____ (nome do logradouro), esta atualmente identificado pelo n.º _____, da mesma via pública.**

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

10-ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL

A ato praticado é de averbação. Ato pelo qual altera a razão social (nome) de uma empresa (pessoa jurídica). O instrumento deve estar acompanhado de documento comprobatório de alteração de razão social devidamente registrado na Junta Comercial e o termo de Compromisso do novo responsável legal e cópia do cartão do CNPJ.

* av. 246 da Lei 6.015/73

Modêlo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (alteração da razão social) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Atendendo requerimento dede.....de....., passado nesta cidade, instruído com alteração contratual devidamente registrada na JUCESP sob n, em....., procedo esta averbação para constar que..... **teve sua razão social alterada para.....**

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

11- ARREMATACÃO

Ato praticado é de registro. As arrematações são atos que devem ser registrados e não averbados. Isso porque arrematação é um ato de compra e venda realizado em leilão ou hasta pública, venda esta que irá transferir a propriedade imóvel ao ofertante que der o lance de maior valor. Após concluída a arrematação, lavrar-se-há um auto de arrematação e será expedida a carta de arrematação a favor do arrematante.

A carta de arrematação é o instrumento hábil e definitivo que transfere o domínio do imóvel ao arrematante, mas o direito de propriedade, propriamente dito, somente será transferido ao novo dono após a sua efetiva transcrição no Registro de Imóveis.

O registro da arrematação, seja ela judicial ou extrajudicial, será realizado mediante a apresentação da Carta de Arrematação, que deverá conter:

- I. a descrição do imóvel, constante do título, ou, à sua falta, da avaliação;
- II. a prova da quitação dos impostos;
- III. o auto de penhora;
- IV. o título executivo;
- V. o auto de arrematação ou leilão;
- VI. a conta do leiloeiro.

* Lei nº 5.869/73 - Código de Processo Civil

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (arrematação) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Conforme carta de arrematação expedida em ____ de _____ de ____, pelo Juízo de Direito da ____^a Vara Cível de _____, extraída dos autos (Processo n.º _____) da **ação de execução contra devedor solvente**, requerida por **(nome do credor/autor)** contra **(devedor/réu)**, o imóvel desta matrícula, foi **ARREMATADO** pelos autores, pelo valor de R\$ **(Valor da venda)**. Valor Venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ **(nome do escrevente)**
autorizado(a).

12- ARREMATACÃO EXTRAJUDICIAL

O ato praticado é de registro. A arrematação é um ato de compra e venda realizado em leilão ou hasta pública. Concluída a arrematação, deverá ser lavrado um auto de arrematação e será expedida a carta de arrematação a favor do arrematante.

A carta de arrematação é o instrumento hábil e definitivo que transfere o domínio do imóvel ao arrematante. O direito de propriedade somente será transferido ao novo dono após a sua transcrição no Registro de Imóveis. O registro da arrematação extrajudicial - será realizado mediante a apresentação da carta de arrematação, que deverá conter: a) descrição do imóvel, constante do título, ou, à sua falta, da avaliação; b) a prova da quitação dos impostos; c) auto de penhora; d) título executivo; e) auto de arrematação ou leilão; f) conta do leiloeiro.

* Lei nº 5.869/73 - Código de Processo Civil

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (arrematação extrajudicial) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Conforme carta de arrematação passada em _____ aos ____ de _____ de _____, nos termos do Parágrafo I, Artigo 30, do Decreto Lei 70, de 21 de novembro de 1966 e legislação complementar, extraída dos autos de execução extrajudicial (Processo n.º _____) que **(nome do credor/autor)**, move contra **(nome do devedor/réu)**, o **imóvel** desta matrícula, foi **ARREMATADO**, pelo valor de R\$ **(Valor da Venda)**. Valor venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ **(nome do escrevente)**
autorizado(a).

13- ARRESTO

O ato praticado é de averbação. O arresto consiste na apreensão judicial da coisa, objeto do litígio (sequestro) ou de bens do devedor necessários (arresto) a garantia da dívida líquida e certa cuja cobrança se promove ou vai promover em juízo.

Será concedida independentemente de justificação prévia, quando for requerida pela União, Estados e Municípios ou quando o credor prestar caução.

O **mandado** ou **certidão** deverão conter, obrigatoriamente:

I. Nome do juiz e especificação do respectivo cargo;

II. Natureza e número do processo;

III. Nome e qualificação das partes de forma completa, do exequente e do executado. Deverá haver perfeita coincidência entre o executado e o titular de domínio do imóvel penhorado. O imóvel há que pertencer ao executado. Somente é possível o registro da penhora em nome de terceiro se a ele alienado pelo executado, desde de que tenha sido caracterizada, no processo, a fraude de execução, por decisão que reconhecer a ineficácia da alienação em relação ao exequente, circunstância que deverá constar do mandado ou das certidões;

IV. Nome do depositário, que deve constar obrigatoriamente, verificando-se se a sua assinatura foi posta ao auto ou termo de penhora.

V. Indicação do imóvel penhorado com suas características essenciais, inclusive o número da matrícula e/ ou transcrição;

VI. Especificação do valor da execução;

VII. Autenticação das peças apresentadas e assinatura do juiz.

OBSERVAÇÕES:

se o imóvel arrestado tiver sido alienado fraudulentamente, o MM. Juiz do feito pode declarar a ineficácia da alienação por despacho, o qual deve constar do mandado ou da certidão; se o MM. Juiz preferir mandar cancelar o registro declarado em fraude, deve constar a data da decisão e que não foi interposto nenhum recurso contra ela.

* Lei nº 5.869/73 - Código de Processo Civil

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (mudança de logradouro) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Em cumprimento ao r. mandado expedido em ___ de _____ de _____, pelo Juízo de Direito da ___^a Vara Cível desta comarca, extraído dos autos n.º _____ da ação de _____ movida por **(credor/autor)**, **contra (devedor/réu)**, o imóvel desta matrícula, foi **ARRESTADO** nos autos supra, sendo de R\$ **(Valor da Ação)** o valor atribuído à ação. Foi nomeado fiel depositário (a) _____.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).

14- ASSUNÇÃO DE DÍVIDA IMOBILIÁRIA

Ato praticado é de averbação. Assunção de dívida imobiliária consiste na substituição de um devedor de uma operação de crédito, realizada com uma instituição financeira, por intermédio de uma Assunção de Dívida, o novo devedor será responsável pelas obrigações contratuais e também deverá arcar com os custos oriundos da incidência de IOF, pois o artigo 7º § 10 tipifica o fato gerador como sendo, para a cobrança do tributo, há substituição do devedor de uma operação de crédito.

* lei 9.514-1997

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (assunção da dívida) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública referido no R. __, o(s) adquirente(s) _____(nome dos adquirentes), anteriormente qualificado(s) **ASSUMIU(ARAM) a dívida imobiliária** referida na alienação fiduciária registrada sob nº ____, nesta matrícula, sendo de **R\$ (valor expresso)**, o saldo devedor do financiamento ora transferido, o qual se comprometem a pagar a(o) imóvel desta matrícula, a favor da(o) **(nome do cessionário/comprador)**, para garantia da dívida **(nome de cedente/vendedor)** ; no prazo remanescente de __ parcelas, sendo cada uma delas no valor de **R\$ _____**, vencendo-se a primeira prestação aos __ de _____ de _____, e com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

15- ATRIBUIÇÃO

Ato praticado é de registro. Para que cada condômino seja titular, isoladamente, de uma unidade (ou de mais de uma), é indispensável o registro de um instrumento que o torne titular exclusivo daquela unidade, pois o registro da instituição faz nascer a unidade, mantida, nesta, o condomínio existente no edifício e terreno. Para que haja a propriedade exclusiva é que se deve instrumentar a ATRIBUIÇÃO das unidades.

* Lei 6.015/73

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (atribuição) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Conforme instrumento particular celebrado nesta cidade, aos _____ de _____ de 2000, procedo este registro para constar que **os proprietários**, anteriormente qualificados, titulares das frações ideais no terreno e no empreendimento “Edifício _____”, fizeram as **ATRIBUIÇÕES** das unidades autônomas que compõem o referido condomínio, **passando o imóvel desta matrícula, a pertencer exclusivamente a _____**, já qualificados.- **Valor Venal R\$_____**.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

17- AVERBAÇÃO - LV. 2

Ato praticado é de averbação. Averbação ato pelo qual se anota, em assento ou documento anterior, fato, que altere, modifique ou amplie o conteúdo do mesmo assento ou documento ou seja alterar ou complementar o registro.

* Lei 6.015/73

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (averbação) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do instrumento particular passado nesta cidade aos ___ de _____ de _____, procedo esta averbação para ficar constando que os vendedores autorizaram o _____ o constante do R. ___, nesta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

18- AVERBAÇÃO - LV. 3

Ato praticado é de averbação. Averbação ato pelo qual se anota, em assento ou documento anterior, fato, que altere, modifique ou amplie o conteúdo do mesmo assento ou documento ou seja alterar ou complementar o registro específico do Livro 3 - Registro Geral.

Modelo de extrato para registro:

* Lei 6.015/73

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (averbação) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do instrumento particular passado nesta cidade aos ___ de _____ de _____, procedo esta averbação para ficar constando que os vendedores autorizaram o _____ o constante do R. ___, nesta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

19- AVERBAÇÃO EXISTÊNCIA DA AÇÃO

Ato praticado é de averbação. A averbação de existência de ação está prevista na Lei nº. 11.382, de 06 de dezembro de 2006, e tem como finalidade de conferir maior celeridade ao processo executivo, introduzindo no ordenamento jurídico o instituto da averbação premonitória, estabelecida no art. 615-A do Código de Processo Civil, que passou a permitir ao credor, nas execuções por quantia certa, obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução e, com base nela, provocar a averbação nos registros públicos de bens.

Esta averbação serve para alertar terceiros acerca da ação executiva, bem como evitar a alienação maliciosa de bens pelo executado antes da concretização da penhora, especialmente diante do posicionamento jurisprudencial que considera a boa-fé ao terceiro adquirente quando ausente o registro de penhora na matrícula/assentamento do bem (súmula 375 do STJ). Para tanto, o art. 615-A do Código de Processo Civil estabelece a presunção absoluta de fraude à execução no caso de alienação ou oneração do bem averbado, na mesma linha do art. 659, § 4º, do Código de Processo Civil.

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (averbação existência da ação) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Conforme r. certidão extraída aos _____ de _____ de _____, assinada pela _____, procedo esta averbação nos termos do artigo 615-A, do Código de Processo Civil, para ficar constando a existência da ação de Execução de Títulos Extrajudicial, (Processo no. _____, ordem no. / _____), distribuída aos _____ de _____ de _____, à _____^a. Vara Cível desta Comarca de _____, em que figura como requerente(s) (**autor/credor**), profissão, inscrito no CPF nº _____, portador da cédula de identidade RG nº _____, residente e domiciliado à _____, nº _____, em _____, e como requerido(a) (**devedor/réu**), inscrito(a) no CPF sob nº. _____, portadora da Cédula de Identidade - RG no. _____, cujo valor da causa é de R\$

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).

20- BEM RESERVADO

Ato a ser praticado é de averbação. O bem adquirido exclusivamente com o produto do trabalho da mulher casada, erija-se me seu patrimônio pessoal, salvo estipulação me contrário no pacto antenupcial.

* Lei 6.015/73

(Modelo do ato)

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (bem reservado) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos da escritura referida na Av. _____, instruída com _____ (formal de partilha) expedido em ___ de ___ de ____, pelo Juízo de Direito da ___ Vara Cível desta comarca _____ (digitalizado/microfilmado sob no. _____), **extraído dos autos da _____ (título judicial) (Proc. n.º 1106/00), em que são requerente(s) _____ e _____**, e tendo em vista tratar-se de exclusão de bens, no regime da comunhão parcial de bens, prevista no inciso I, do art. 269 do Código Civil, uma vez que embora o imóvel objeto desta matrícula pelo requerente em ___/___/___, conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra, **procedo esta averbação para ficar constando que o mesmo pertence com exclusividade ao separando(a) _____, não se comunicando, portanto, com o patrimônio de sua ex-esposa.**

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

21- BLOQUEIO

Ato praticado é de averbação. O Bloqueio da matrícula é determinada pela autoridade judicial (administrativo ou contencioso) através de mandado ou ofício consiste na proibição da prática de quaisquer atos subseqüentes àquela ordem. É o trancamento da matrícula.

* Lei 6.015/73

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (bloqueio) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Em cumprimento ao r. mandado/ofício expedido em ___ de _____ de _____, pelo Juízo de Direito da ___ª Vara Cível desta comarca, extraído dos autos n.º _____ da ação de _____ movida por **(nome do autor / requerente)** em face de **(nome do réu / requerido)**, anteriormente qualificado, procedo esta averbação para ficar constando o **BLOQUEIO** do imóvel desta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

22- CADASTRO MUNICIPAL

Ato a ser praticado é de averbação. A Lei 6.015, de 1973, prevê, no artigo 176, § 1º, 3, “b”, que na matrícula do bem imóvel deve conter, além de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e “*designação cadastral, se houver*”.

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cadastro municipal) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado pela Prefeitura do Município de **(nome da cidade)** sob n.º **(número de cadastro do contribuinte)**.

**AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).**

23- CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Ato praticado é de averbação. O cancelamento da alienação fiduciária (termo de quitação) consiste num instrumento particular assinado pelo credor e ou seus representantes legais mediante documento comprobatório para o ato a ser praticado.

* Lei 6.015/73

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento da alienação fiduciária) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do instrumento particular de __de _____de 2____, passado em _____, procedo esta averbação para constar que o(a) credor(a) _____, autorizou o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária registrada sob o n.º __, nesta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

24- CANCELAMENTO DA LOCAÇÃO

Ato praticado é de averbação. O cancelamento do contrato de locação consiste num instrumento particular assinado pelo credor e ou seus representantes legais mediante instrumento comprobatório para o ato a ser praticado.

O cancelamento de contrato de locação pode ser por cumprimento de decisão judicial transitada em julgado.

Modelo de extrato para registro:

* Lei 6.015/73

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento da locação) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do instrumento particular de ___ de _____ de _____, celebrado nesta cidade, o proprietário e locatária, **AUTORIZARAM o cancelamento da locação** registrada sob nº _____, nesta matrícula, face à rescisão amigável celebrada entre eles.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).

25- CANCELAMENTO DE ARRESTO

Ato a ser praticado é de averbação. O cancelamento de arresto deve ser apresentado através mandado do Juízo do feito, dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis, determinando o cancelamento da arresto, do qual conste que a decisão transitou em julgado ou que dela não cabe mais recurso.

OBSERVAÇÕES:

- a) a lei permite que o mandado seja substituído por certidão passada pelo Escrivão do feito, desde que contenha os mesmos elementos e a declaração do fim especial a que se destina (o registro);
- b) tratando-se de mandado, o Escrivão deve autenticar a firma do Magistrado;

* Lei 6.015/73

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento de arresto) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Em cumprimento ao r. mandado expedido em ___ de _____ de _____, pelo Juízo de Direito da ___ª Vara Cível desta comarca, extraído dos **autos (Proc. n.º _____) de Medida Cautelar de Arresto** que **(nome do autor/credor) MOVEU(RAM) contra (nome do devedor/réu)**, procedo o **cancelamento** do arresto objeto do AV. ___, desta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

26- CANCELAMENTO DE CAUÇÃO

Ato a ser praticado é de averbação. O cancelamento da caução do imóvel locado deve ser feito através de instrumento particular (requerimento) direcionado ao Oficial de Registro de Imóvel onde consta a averbação da caução do imóvel dado em garantia (vide modelo abaixo) assinado devidamente pelo locador(a).

obs: Reconhecer a firma do(a) requerente ou firmar o requerimento perante o funcionário do cartório.

* Lei 6.015/73

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (mudança de logradouro) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do instrumento particular de ____ de _____ de _____, passado em _____ (**nome da cidade**), procedo o “**CANCELAMENTO**” da **caução** a que se refere a AV.____, nesta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

27- CANCELAMENTO DE CLÁUSULAS RESOLUTIVAS

Ato praticado é de averbação. A parte interessada, requerer em conformidade com o artigo 167, inciso II, número 4, combinado com o artigo 246, §1º e artigo 250, III, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterada pela Lei 6.216, de 30 de junho de 1975, o cancelamento da cláusula da cláusula resolutive expressa, instituída na forma dos artigos 474 e 475, do Código Civil, uma vez que o saldo devedor da venda, foi totalmente quitado.

obs: Tratando-se de dívida garantida por notas promissórias, estas deverão instruir o requerimento, observando-se a necessidade de vinculação de tais títulos de crédito ao título de origem (escritura de compra e venda), anexando as notas promissórias.

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento de cláusulas resolutive) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do instrumento particular passado nesta cidade aos ___ de _____ de 2___, instruído com comprovantes do pagamento do preço avençado no registro nº ____, procedo o **CANCELAMENTO** das cláusulas resolutive constante do referido registro.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

28- CANCELAMENTO DE CLÁUSULAS RESTRITIVAS

Ato praticado é de averbação. O cancelamento de cláusulas restritivas (impenhorabilidade e incomunicabilidade), é necessário quando da mesma vier expressa na matrícula. Por isso, algumas serventias cancelam a averbação de tais cláusulas.

Já o imóvel gravado com a cláusula de inalienabilidade para ser alienado, se esta ainda estiver em vigor (vitalícia), precisa ser cancelada ou sub rogada.

Nada obsta que a doação, ela mesma, como qualquer de suas cláusulas, exceto se gravada de encargo, em favor de terceiro, que tenha aceito – se desfaça por acordo entre o doador e o donatário.

O levantamento das cláusulas limitadoras ao direito de propriedade é possível estando vivo o clausulador. Considerando-se a norma do artigo 538 do NCC e, em consonância com esta, a do artigo 472, pode a doação que institui qualquer cláusula restritiva ser revogada, desde que, haja perfeita consonância entre as partes, isto é, doador e donatário, na lavratura do instrumento, devendo-se, no entanto, fazer-se à devida averbação em frente à transcrição ou matrícula.

A reversão é uma condição resolutiva. Os bens doados passam desde o momento da tradição, ou registro, para o domínio do donatário; verificada a condição, reverterem ao domínio do doador, resolvendo-se com a reversão, os direitos reais concedidos pelo donatário (artigo 1.359 NCC).

Verificada a resolução, resolve-se não só o domínio do donatário, mas também todos os direitos reais por ele estabelecidos, consoante o disposto no artigo 1.359 citado. Resolve-se a alienação; resolvem-se os direitos reais de uso gozo e os de garantia, resolve-se, também, a promessa de venda e compra.

Se, eventualmente o donatário tiver alienado o imóvel, com a cláusula de reversão em vigor, e vier a morrer, operando-se portanto, a condição resolutiva, bastará a averbação de seu óbito, para que o doador tenha título jurídico e legitimidade para reivindicar o imóvel de quem o tenha adquirido.

Modelo de extrato para registro :

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento de cláusulas - judicial) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Em cumprimento ao r. mandado expedido em ___ de _____ de 2____, pelo Juízo de Direito da _ª Vara Cível desta comarca de _____, extraído dos autos (Processo n.º _____) de **SUB-ROGAÇÃO DE VÍNCULO**, requerido por (**nome do doado(r)es**), procedo o cancelamento das cláusulas de **inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade**, averbadas sob n.º __, nesta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento de cláusulas - óbito) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do instrumento particular passado nesta cidade aos ___ de _____ de 2____, instruído com certidão de óbito de _____ de **SUB-ROGAÇÃO DE VÍNCULO**, requerido por (**nome do doado(r)es**), procedo o cancelamento das cláusulas de **inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade**, averbadas sob n.º __, nesta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

29- CANCELAMENTO DE COMPROMISSO

Ato a ser praticado é de averbação. O cancelamento dos compromissos de compra e venda, só poderão ser cancelados por: I - por decisão judicial; II - a requerimento conjunto das partes contratantes; III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

* Lei 6.015/73

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (mudança de logradouro) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos da escritura referida na AV.____ e tendo em vista a aquisição constante do R.____, procedo o **cancelamento do compromisso de venda e compra** a que se refere a AV.____, desta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).

30- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Ato praticado é de averbação. O cancelamento do registro de hipoteca é feito com base em documento autêntico ou autenticado de que conste o consentimento do credor. O documento deve ser assinado e ter comprovante de representação jurídica para o mesmo.

* Lei 6.015/73

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento de hipoteca) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do instrumento particular de ___de _____de ____, passado em _____, procedo esta averbação para constar que a(o) credor(a) _____, autorizou o **CANCELAMENTO** da hipoteca registrada sob o n.º ____, nesta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

31- CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR - LV. 03

Ato praticado é de averbação. A cédula hipotecária, por ser garantia distinta, seu cancelamento depende de autorização expressa; a hipoteca é um direito real de garantia de um bem imóvel, e a cédula é uma garantia complementar sobre o ônus hipotecário.

A cédula hipotecária é um título de crédito emitido pelo credor, nominativo e endossável, para representar a hipoteca e permitir sua circulação nos casos de operações efetuadas no âmbito do SFH, instituições financeiras e companhias de seguros.

Modelo de extrato para registro:

* Lei 6.015/73

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento de hipoteca cedular) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do instrumento particular de __de _____de _____, passado em _____, procedo esta averbação para constar que o(a) credor(a) _____, autorizou o **CANCELAMENTO** da hipoteca registrada sob o n.º __, nesta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

32- CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE

Ato praticado é de averbação. O Cancelamento da indisponibilidade de bens imóveis será averbado em virtude de determinação do juízo ou órgão que determinou a indisponibilidade de bens.

Modelo de extrato para registro:

* Lei 6.015/73

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento da indisponibilidade) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Conforme ofício expedido em de de de 2.____, expedido pelo __ª Vara de _____ da Comarca de _____ - Estado de _____, extraído dos autos da Ação civil Pública nº. _____ nº de ordem : _____ em trâmite perante o Juízo _____ da Comarca de _____, Estado de _____, procedo o **CANCELAMENTO** da indisponibilidade dos bens de **(devedor / réu)**, objeto deste Registro.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

33- CANCELAMENTO DE PACTO COMISSÓRIO

Ato a ser praticado é de averbação. O cumprimento do pacto comissório ou o seu cancelamento se faz, perante o Oficial do Registro, mediante requerimento do comprador, instruído com documento hábil (art. 250, n. III, da LRP) - as notas promissórias quitadas ou recibo de quitação da totalidade do pagamento do preço cancelando o pacto comissório.

* Lei 6.015/73

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento de pacto comissório) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do instrumento particular passado nesta cidade aos ___ de _____ de _____, instruído com comprovantes do pagamento do preço avençado no registro nº ____, procedo o **CANCELAMENTO do pacto comissório** constante do referido registro.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

34- CANCELAMENTO DE PACTO COMISSÓRIO QUITAÇÃO VENDEDOR

Ato praticado é de averbação. O cumprimento do pacto comissório ou o seu cancelamento se faz, perante o Oficial do Registro, mediante requerimento do comprador, instruído com documento hábil (art. 250, n. III, da LRP) - as notas promissórias quitadas ou recibo de quitação da totalidade do pagamento do preço. Nada impede que aquele requerimento seja firmado pelo próprio vendedor, pois a lei fala em "interessado", se bem que o interessado maior, no caso, seja o comprador, para comprovar o pagamento do preço e o cancelamento do pacto comissório. O exíguo prazo estabelecido pelo legislador - 10 dias - e a pena de comisso - "ficará de pleno direito desfeita a venda", trazem muitas vezes dificuldades ao Oficial do Registro para o cancelamento do pacto comissório, se conjugadas duas situações: a) a perda, pelo comprador, da quitação dada pelo vendedor; b) a mudança de endereço do vendedor e a impossibilidade de encontrá-lo para obter uma nova quitação ou declaração do recebimento da totalidade do preço.

* Lei 6.015/73

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento de pacto comissório) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do instrumento particular passado nesta cidade aos ____ de _____ de _____, procedo esta averbação para ficar constando que os vendedores autorizaram o **CANCELAMENTO do pacto comissório** constante do R. ___, nesta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

35- CANCELAMENTO DE PENHORA

Ato a ser praticado é de averbação. O levantamento(cancelamento) da penhora com os requisitos previstos no art. 239 da LRP, ela será cancelada, em virtude de mandado / ofício judicial, ou a requerimento de interessado, instruído com a certidão do escrivão do feito do auto de levantamento de penhora, lavrado em cumprimento a decisão judicial.

* Lei 6.015/73

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento de penhora) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Em cumprimento ao r. mandado / ofício expedido em ___ de _____ de _____, pelo Juízo de Direito da ___ª Vara Cível desta comarca, passado nos autos (Processo n.º _____) de _____, que **(nome do autor/credor)**, move(m) contra **(nome do autor/credor)**, procedo o **CANCELAMENTO** da penhora objeto do R. ___, desta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

36 - CANCELAMENTO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA (judicial)

Ato a ser praticado é de averbação. A Promessa de compra e venda, sendo um contrato preliminar ou pré-contrato da compra e venda, cancela-se com o registro da escritura definitiva de compra e venda. Outrossim que pode ser feito o cancelamento do registro da promessa de compra e venda nos casos de rescisão da promessa, em cumprimento à decisão judicial transitada em julgado, e a requerimento conjunto das partes contratantes (art. 250, n. II, LRP).

Modelo de extrato para registro:

**AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento de promessa de venda e compra) -
Prenotação n.º _____**

DATA:-

Nos termos da escritura referida no R.____ e em razão da aquisição constante do mesmo, procedo o **CANCELAMENTO** da promessa de venda e compra objeto do R.____, tão somente com referência a fração ideal de _____ do terreno desta matrícula, a qual corresponderá ao _____

**AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).**

**AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento de promessa de venda e compra judicial) -
Prenotação n.º _____**

DATA:-

Em cumprimento ao Mandado Judicialexpedido em procedo o **CANCELAMENTO** da promessa de venda e compra objeto do R.____, tão somente com referência a fração ideal de _____ do terreno (imóvel) desta matrícula, a qual corresponderá ao _____

**AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).**

37- CANCELAMENTO DE REGISTRO

Ato a ser praticado é de averbação. A anulação do ato jurídico causal deverá ser decretada por sentença judicial, proferida em processo contencioso (art. 216 da LRP), uma vez que no título intervêm duas partes (transmitente e adquirente), transitada em julgado, e determinado o cancelamento do registro, através de mandado extraído dos autos do processo.

Os dispositivos da Lei dos Registros Públicos a respeito do assunto se entrosam perfeitamente. Com efeito, o art. 216 prescreve que 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 do ato jurídico, ou de julgado sobre fraude de execução". Esse preceito coordena-se com o art. 250, n. I, e com o art. 259, que ressaltam, com ênfase, que o "cancelamento far-se-á em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado" e que ele "não pode ser feito em virtude de sentença sujeita, ainda, a recurso".

Essas cautelas, a serem tomadas pelo Oficial do Registro, conferem-lhe poderes e competência para o exame, sob o aspecto formal, do mandado judicial que lhe for apresentado, sem, evidentemente, imiscuir-se no mérito da sentença judicial, transitada em julgado.

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento de registro) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Em cumprimento ao r. Mandado expedido em ____ de _____ de _____, pelo Juízo de Direito da _____ Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos da ação revocatória (processo n.º _____), em que é requerente a massa falida de _____, inscrita no CNPJ/MF n.º _____ e requeridos, procedo o cancelamento dos registros 09 e 10, desta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

38- CANCELAMENTO DE SEQUESTRO

Ato a ser praticado é de averbação. Por se tratar de medida cautelar nominada, cujo registro se faz mediante mandado judicial ou certidão passada pelo escrivão do feito, entendemos que o cancelamento do sequestro civil de bens também deverá ser realizado mediante a apresentação de mandado judicial, onde se indicará a matrícula do imóvel, podendo o mandado ser substituído por certidão onde conste a decisão do juiz que determinou o cancelamento.

* Lei 6.015/73

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento de sequestro) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Em cumprimento ao R. Mandado expedido em ___ de ___ de ___, assinado pelo(a) _____ do(a) _____, extraído dos autos da ação de Execução **no. _____**, requerida por (autor/credor) contra (réu / devedor), procedo **o cancelamento do seqüestro registrado sob no. _____**, nesta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

39- CANCELAMENTO DE USUFRUTO POR RENUNCIA (ESCRITURA)

Ato a ser praticado é de averbação. As causas extintivas do usufruto estão previstas no art. 739 do CC. Três delas determinam o cancelamento do registro (inscrição) do usufruto pelo próprio Oficial do Registro, independentemente de ordem judicial.

O cancelamento do usufruto, por renuncia de usufruto deve ser realizado pelo próprio Oficial do Registro, mediante a apresentação de escritura pública de renuncia de usufruto lavrada em cartório de notas.

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento de usufruto - escritura) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos da escritura de ___ de _____ de _____, lavrada no _____, livro ____, folhas ____, o(s) usufrutuário(s) _____ (nome do usufrutuários),

RENUNCIOU(RAM) ao usufruto registrado sob n.º ____, nesta matrícula, motivo pelo qual, procedo o seu **CANCELAMENTO**.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

40- CANCELAMENTO DE USUFRUTO POR REQUERIMENTO

Ato a ser praticado é de averbação. As causas extintivas do usufruto estão previstas no art. 739 do CC. Três delas determinam o cancelamento do registro (inscrição) do usufruto pelo próprio Oficial do Registro, independentemente de ordem judicial.

O cancelamento do usufruto, em virtude da morte do usufrutuário e pelo termo de sua duração, poder ser realizado pelo próprio Oficial do Registro, sem qualquer decisão judicial 24. O suporte legal para o cancelamento do registro do usufruto, pelos dois motivos, vamos encontrá-lo no art. 250, n. III, da LRP, quando prescreve que o cancelamento far-se-á: "a requerimento do interessado, instruído com documento hábil".

O documento hábil para se provar a morte é a certidão do óbito, expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais, com a firma reconhecida por Tabelião da própria Comarca conhecido do Oficial do Registro (cautela que se adota para se assegurar a autenticidade do documento). O direito real de usufruto só se extinguirá, então, e somente será cancelado, quando falecer o último usufrutuário. Não havendo sido estipulado o direito de acrescer, o usufruto vai-se extinguindo parte a parte, à medida que vão ocorrendo os óbitos dos usufrutuários, e averbados esses acontecimentos. Trata-se, aqui, tipicamente, de cancelamentos parciais.

O requerimento do interessado, a que se refere o legislador, é, em regra, o do proprietário, seu herdeiro ou procurador, enfim, da pessoa que tenha interesse no cancelamento do usufruto.

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cancelamento de usufruto - escritura) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Atendendo requerimento de __ de _____ de _____, passado nesta cidade, instruído com certidão do Oficial de Registro Civil do ____º subdistrito desta comarca (termo n.º _____), expedida em __ de _____ de _____, procedo o **CANCELAMENTO** do usufruto registrado sob n.º _____, nesta matrícula, em virtude do falecimento do(a) usufrutuário(a) _____ **(nome do falecido)**, ocorrido em ____ de ____ de _____.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

41- CASAMENTO

Ato a ser praticado é de averbação. As averbações são *ex officio* ou a *requerimento do interessado*. Aquelas prescindem de requerimento e são praticadas de ofício, pelo oficial, enquanto estas dependem de provocação das partes.

Entre as que devem ser provocadas, está prevista a 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 (art. 167, II, 5, da Lei de Registros Públicos).

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (casamento) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Atendendo requerimento de _____ de _____ de _____, passado nesta cidade, instruído com certidão do Oficial de Registro Civil do ___º subdistrito desta comarca (termo n.º _____), procedo esta averbação para constar que em ___ de _____ de _____, o(a) proprietário(a) _____ (nome do proprietário), **casou-se pelo regime da comunhão parcial de bens, com _____**, a qual, passou a assinar-se _____ (nome do proprietário).

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

42- CAUÇÃO

Ato a ser praticado é de averbação. A caução locatícia tem o condição de garantir ao locador o recebimento dos locativos devidos enquanto não alienada a coisa, pois, se isto ocorrer, cessará a garantia, devendo o locador exigir outra e o locatário prestá-la.

É necessário que as firmas dos contratantes estejam reconhecidas por autenticidade, dado o valor econômico da negociação, enquanto que as firmas das testemunhas poderão estar reconhecidas por semelhança. Tudo para atender a regra prevista no artigo 221, II, da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Apesar da lei não exigir o contrato escrito para a locação, quando o interessado desejar levá-lo ao Registro Predial, a forma escrita será imprescindível e o título deverá ser exibido no original.

Outros requisitos formais poderão ser exigidos pelo Registro Imobiliário em atendimento aos princípios registrais, como a qualificação completa das partes, a especialização do imóvel e a indicação do número da matrícula, entre outros, conforme prevêm os artigos 176, II e III, 222, 223, 225 e seu §1º, da LRP. É de bom alvitre que o Registrador solicite a apresentação de um requerimento firmado pelo locador solicitando a averbação da caução, o que denota seu conhecimento sobre a garantia que lhe será outorgada. Conclui-se, desta forma, que num contrato de locação o locador poderá se garantir usando ou a fiança, ou o seguro de fiança locatícia, ou A CAUÇÃO - todos de natureza PESSOAL - , ou a própria hipoteca (direito real de garantia).

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (caução) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do instrumento particular de locação datado ___ de ___ de _____ de _____, passado em _____ - Estado de _____, o proprietário _____, qualificado anteriormente, deu em **CAUÇÃO o imóvel** desta matrícula, em razão das obrigações assumidas no contrato acima referido, figurando como locadores _____ (credor) e como locatários (devedor), locação esta, com prazo de ___ meses, com início a partir de ___ de _____ de _____ e término em data de ___ de _____ de _____, com o aluguel fixado no valor de R\$. _____, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

43 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Ato a ser praticado é de registro. A Cédula de Crédito Bancário, instrumento ágil e seguro para amparar a concessão de crédito, foi criada objetivando a redução dos juros cobrados em contratos bancários. Isso porque ela permite que as instituições financeiras tenham uma enorme força econômica contra os devedores. A CCB pode ser classificada como “um título de crédito estrito senso, dotado de cartularidade, literalidade, autonomia, causalidade e dependência. Ela pode ser circulada e tem a efetividade processual de um título executivo extrajudicial, pois representa dívida em dinheiro certa líquida e exigível.

Título de crédito. O artigo 26 da Lei 10.931 define a Cédula de Crédito Bancário como um “título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade. As CCBs são reguladas pela Lei 10.931 e, conforme o art. 44 desse diploma legal, as normas da legislação cambial, ou seja, da Lei Uniforme (Decreto 57.663 de 1966) são subsidiariamente aplicáveis nos casos de omissão. Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (cédula de crédito bancário) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pelo Cédula de Crédito Bancário nº , emitida nesta cidade, aos __ de _____ de 2.____, os proprietários _____ (devedor(es), **ALIENOU(ARAM) FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula, à favor do _____ (credor(es) para a garantia da dívida no valor de **R\$ _____**; com fundamento no art. 22, da Lei Federal 9.514/97 e em decorrência do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada lei, os fiduciários tornaram-se possuidores de direitos e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que aos fiduciários, enquanto adimplente, foi-lhe assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida será paga por meio de ____ parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em __ de _____ de ____ e a última aos __ de _____ de _____, à taxa de juros mensal de ____% e taxa de juros anual de ____ % , optando o emitente ao regime de Pós-Fixação, na forma constante do título e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. - **Valor venal R\$ _____.**

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

44- CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL PENHOR CEDULAR

Ato a ser praticado é de registro. Desta forma, quando apresentadas cédulas das espécies será feito tanto um registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, que se referirá ao registro da própria cédula, bem como os demais registros relativos a constituição das garantias prestadas. Por exemplo, tendo sido dado um imóvel em hipoteca, será procedido o registro da cédula no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, bem como o registro da hipoteca no Livro nº 2 – Registro Geral. Porém, se a garantia pactuada for o penhor, bastará o registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, não se procedendo registro algum no Livro nº 2 – Registro Geral. Requisitos da Cédula de Crédito Comercial (art. 14, do Decreto-lei nº 413/69):

I - denominação "Cédula de Crédito Comercial Penhor Cedular - II - data do pagamento, se a cédula for emitida para pagamento parcelado, acrescentar-se-á cláusula discriminando valor e data de pagamento das prestações; III - nome do credor e cláusula à ordem; IV - valor do crédito deferido, lançado em algarismos por extenso, e a forma de sua utilização; V - descrição dos bens objeto do penhor, ou da alienação fiduciária, que se indicará pela espécie, qualidade, quantidade e marca, se houver, além do local ou do depósito de sua situação, indicando-se, no caso de hipoteca, situação, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição do imóvel e anotações (número, livro e folha) do registro imobiliário; VI - taxa de juros a pagar e comissão de fiscalização, se houver, e épocas em que serão exigíveis, podendo ser capitalizadas; VII - obrigatoriedade de seguro dos bens objeto da garantia; VIII - praça do pagamento; IX - data e lugar da emissão; e, X - assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

Modelo de extrato para registro - LV3 :

TÍTULO:- CEDULA DE CRÉDITO COMERCIAL PENHOR CEDULAR. - Prenotação nº _____

FORMA DO TÍTULO:- Cédula de Crédito Comercial nº _____, emitida em _____, em ___ de _____ de ____.

CREADOR:-

EMITENTE:- (nome do devedor)

AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES:-

VALOR:-

VENCIMENTO FINAL E JUROS:-

PRACA DE PAGAMENTO:-

OBJETO DA GARANTIA:-

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado

45- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Ato a ser praticado é de averbação. Requisitos da CCI (art. 19, da Lei nº 10.931/04): I – a denominação "Cédula de Crédito Imobiliário", quando emitida cartularmente; II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante; III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso; IV - a modalidade da garantia, se for o caso; V - o número e a série da cédula; VI - o valor do crédito que representa; VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa; VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento; IX - o local e a data da emissão; X - a assinatura do credor, quando emitida cartularmente; XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e, XII - cláusula à ordem, se endossável.

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (mudança de logradouro) - Prenotação n.º _____

DATA:-

De acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931/04, procedo a presente averbação para constar que em _____ de _____ de _____, na cidade de _____, Estado de _____, foi emitida, pela fiduciária(o) _____ (nome do credor cedente), já qualificada, a **Cédula de Crédito Imobiliário Integral n.º _____, série _____**, sob forma escritural, tendo como instituição custodiante _____ (nome do credor cessionário) com sede na _____, Estado _____, à _____, Bairro, inscrito(a) no CNPJ sob n.º _____.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

46- CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL HIPOTECA CEDULAR

Ato a ser praticado é de registro. Desta forma, quando apresentadas cédulas das espécies será feito tanto um registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, que se referirá ao registro da própria cédula, bem como os demais registros relativos a constituição das garantias prestadas. Por exemplo, tendo sido dado um imóvel em hipoteca, será procedido o registro da cédula no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, bem como o registro da hipoteca no Livro nº 2 – Registro Geral. Porém, se a garantia pactuada for o penhor, bastará o registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, não se procedendo registro algum no Livro nº 2 – Registro Geral. Requisitos da Cédula de Crédito Industrial (art. 14, do Decreto-lei nº 413/69): I - denominação "Cédula de Crédito Industrial"; II - data do pagamento, se a cédula for emitida para pagamento parcelado, acrescentar-se-á cláusula discriminando valor e data de pagamento das prestações; III - nome do credor e cláusula à ordem; IV - valor do crédito deferido, lançado em algarismos por extenso, e a forma de sua utilização; V - descrição dos bens objeto do penhor, ou da alienação fiduciária, que se indicará pela espécie, qualidade, quantidade e marca, se houver, além do local ou do depósito de sua situação, indicando-se, no caso de hipoteca, situação, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição do imóvel e anotações (número, livro e folha) do registro imobiliário; VI - taxa de juros a pagar e comissão de fiscalização, se houver, e épocas em que serão exigíveis, podendo ser capitalizadas; VII - obrigatoriedade de seguro dos bens objeto da garantia; VIII - praça do pagamento; IX - data e lugar da emissão; e, X - assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

Modelo de extrato para registro:

TÍTULO:- CEDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL HIPOTECA CEDULAR - Prenotação nº

FORMA DO TÍTULO:- Cédula de Crédito Industrial nº _____, emitida em _____, em __ de _____ de _____.

CREADOR:-

EMITENTE:- (nome do devedor)

AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES:-

VALOR:-

VENCIMENTO FINAL E JUROS:-

PRAÇA DE PAGAMENTO:-

OBJETO DA GARANTIA:-

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente autorizado)

47 - CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL PENHOR CEDULAR

Ato a ser praticado é de registro. Desta forma, quando apresentadas cédulas das espécies será feito tanto um registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, que se referirá ao registro da própria cédula, bem como os demais registros relativos a constituição das garantias prestadas. Por exemplo, tendo sido dado um imóvel em hipoteca, será procedido o registro da cédula no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, bem como o registro da hipoteca no Livro nº 2 – Registro Geral. Porém, se a garantia pactuada for o penhor, bastará o registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, não se procedendo registro algum no Livro nº 2 – Registro Geral. Requisitos da Cédula de Crédito Industrial (art. 14, do Decreto-lei nº 413/69): I - denominação "Cédula de Crédito Industrial"; II - data do pagamento, se a cédula for emitida para pagamento parcelado, acrescentar-se-á cláusula discriminando valor e data de pagamento das prestações; III - nome do credor e cláusula à ordem; IV - valor do crédito deferido, lançado em algarismos por extenso, e a forma de sua utilização; V - descrição dos bens objeto do penhor, ou da alienação fiduciária, que se indicará pela espécie, qualidade, quantidade e marca, se houver, além do local ou do depósito de sua situação, indicando-se, no caso de hipoteca, situação, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição do imóvel e anotações (número, livro e folha) do registro imobiliário; VI - taxa de juros a pagar e comissão de fiscalização, se houver, e épocas em que serão exigíveis, podendo ser capitalizadas; VII - obrigatoriedade de seguro dos bens objeto da garantia; VIII - praça do pagamento; IX - data e lugar da emissão; e, X - assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

Modelo de extrato para registro:

TÍTULO:- CEDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL PENHOR CEDULAR.

FORMA DO TÍTULO:- Cédula de Crédito Industrial nº _____, emitida em _____, de _____ de _____.

CREADOR:-

EMITENTE:-

AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES:-

VALOR:-

VENCIMENTO FINAL E JUROS:-

PRAÇA DE PAGAMENTO:-

OBJETO DA GARANTIA:-

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

48- CÉDULA DE PRODUTO RURAL ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Ato a ser praticado é de registro. Desta forma, quando apresentadas cédulas das espécies será feito tanto um registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, que se referirá ao registro da própria cédula, bem como os demais registros relativos a constituição das garantias prestadas. Por exemplo, tendo sido dado um imóvel em hipoteca, será procedido o registro da cédula no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, bem como o registro da hipoteca no Livro nº 2 – Registro Geral. Porém, se a garantia pactuada for o penhor, bastará o registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, não se procedendo registro algum no Livro nº 2 – Registro Geral. Requisitos da Cédula de Produto Rural (art. 3º, da Lei nº 8.929/94): I - denominação "Cédula de Produto Rural"; II - data da entrega; III - nome do credor e cláusula à ordem; IV - promessa pura e simples de entregar o produto, sua indicação e as especificações de qualidade e quantidade; V - local e condições da entrega; VI - descrição dos bens cedularmente vinculados em garantia; VII - data e lugar da emissão; e, VIII - assinatura do emitente.

Modelo de extrato para registro:

TÍTULO:- CEDULA DE PRODUTO RURAL ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. - Prenotação nº

FORMA DO TÍTULO:- Cédula de Produto Rural nº _____, emitida em _____, em __ de _____ de ____.

CREADOR:-

EMITENTE:- (nome do devedor)

AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES:-

VALOR:-

VENCIMENTO FINAL E JUROS:-

PRACA DE PAGAMENTO:-

OBJETO DA GARANTIA:-

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente autorizado)

49- CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA HIPOTECA CEDULAR

Ato a ser praticado é de registro. Desta forma, quando apresentadas cédulas das espécies será feito tanto um registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, que se referirá ao registro da própria cédula, bem como os demais registros relativos a constituição das garantias prestadas. Por exemplo, tendo sido dado um imóvel em hipoteca, será procedido o registro da cédula no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, bem como o registro da hipoteca no Livro nº 2 – Registro Geral. Porém, se a garantia pactuada for o penhor, bastará o registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, não se procedendo registro algum no Livro nº 2 – Registro Geral. Requisitos da Cédula Rural Hipotecária (art. 20, do Decreto-lei nº 167/67): I - denominação "Cédula Rural Hipotecária"; II - data e condições de pagamento; havendo prestações periódicas ou prorrogações de vencimento, acrescentar: "nos termos da cláusula Forma de Pagamento abaixo" ou "nos termos da cláusula Ajuste de Prorrogação abaixo"; III - nome do credor e a cláusula à ordem; IV - valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização; V - descrição do imóvel hipotecado com indicação do nome, se houver, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição e anotações (número, livro e folha) do registro imobiliário; VI - taxa dos juros a pagar e a da comissão de fiscalização, se houver, e tempo de seu pagamento; VII - praça do pagamento; VIII - data e lugar da emissão; e, IX - assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

Modelo de extrato para registro:

TÍTULO:- CEDULA RURAL HIPOTECARIA HIPOTECA CEDULAR. - Prenotação nº

FORMA DO TÍTULO:- Cédula de Produto Rural nº _____, emitida em _____, em __ de _____ de _____.

CREADOR:-

EMITENTE:- (nome do devedor)

AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES:-

VALOR:-

VENCIMENTO FINAL E JUROS:-

PRAÇA DE PAGAMENTO:-

OBJETO DA GARANTIA:-

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente autorizado)

50 - CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA

Ato a ser praticado é de registro. Desta forma, quando apresentadas cédulas das espécies será feito tanto um registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, que se referirá ao registro da própria cédula, bem como os demais registros relativos a constituição das garantias prestadas. Por exemplo, tendo sido dado um imóvel em hipoteca, será procedido o registro da cédula no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, bem como o registro da hipoteca no Livro nº 2 – Registro Geral. Porém, se a garantia pactuada for o penhor, bastará o registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, não se procedendo registro algum no Livro nº 2 – Registro Geral. Requisitos da Cédula Rural Pignoratícia (art. 14, do Decreto-lei nº 167/67): I - denominação "Cédula Rural Pignoratícia"; II - data e condições de pagamento; havendo prestações periódicas ou prorrogações de vencimento, acrescentar: "nos termos da cláusula Forma de Pagamento abaixo" ou "nos termos da cláusula Ajuste de Prorrogação abaixo"; III - nome do credor e a cláusula à ordem; IV - valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização; V - descrição dos bens vinculados em penhor, que se indicarão pela espécie, qualidade, quantidade, marca ou período de produção, se for o caso, além do local ou depósito em que os mesmos bens se encontrarem; VI - taxa dos juros a pagar, e da comissão de fiscalização, se houver, e o tempo de seu pagamento; VII - praça do pagamento; IX - data e lugar da emissão; e, X - assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

Modelo de extrato para registro:

TÍTULO:- CEDULA RURAL PIGNORATÍCIA. - Prenotação nº

FORMA DO TÍTULO:- Cédula de Produto Rural nº _____, emitida em _____, em __ de _____ de _____.

CREADOR:-

EMITENTE:- (nome do devedor)

AVALISTAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES:-

VALOR:-

VENCIMENTO FINAL E JUROS:-

PRAÇA DE PAGAMENTO:-

OBJETO DA GARANTIA:-

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente autorizado)

51 - CESSÃO DE CRÉDITO

Ato a ser praticado é de averbação. Na cessão de crédito, o *cedente* é aquele que aliena o direito; o *cessionário*, o que adquire. O *cedido* é o devedor, a quem incumbe cumprir a obrigação. Assim a cessão não é totalmente alheia ao cedido, muito embora não seja necessária sua anuência, mas tão somente sua ciência para que possa efetuar o pagamento da obrigação, salvo peculiaridades do caso concreto. Tal comunicação é feita por notificação.

Cumprе salientar que na hipótese do devedor estar em mora, a citação cumpre validamente a exigência da notificação.

Assim, nos termos do art. 290 do CC a cessão de crédito não tem eficácia em relação ao devedor, senão quando a este notificada; mas por notificado se tem o devedor que, em escrito público ou particular, se declarou ciente da cessão feita. Com maior razão, se o próprio devedor anuir no instrumento da cessão. Exige ainda o art. 288, CC que seja feita por escrito. É um negócio jurídico de feição contratual, em que o credor transfere seu direito a um terceiro.

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (mudança de logradouro) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do instrumento particular celebrado em nesta cidade aos ____ de _____ de ____, procedo esta averbação para constar que o credor _____ (**nome do transmitente/cedente**), anteriormente qualificado, "**CEDEU E TRANSFERIU**", todos seus direitos e obrigações decorrentes do crédito hipotecário registrado sob n.º. ____ nesta matrícula, no valor de R\$ _____, à _____ (**nome do adquirente/cessionário**),

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

52 - CESSÃO DE DIREITOS

Ato a ser praticado é de registro. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão de direitos poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular conforme preconiza o art. 26 da Lei 6.766/1979. A cessão de direito hereditário não tem ingresso na serventia no cartório de registro de imóveis.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (cessão de direitos) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pela escritura de _____ de _____ de _____ (data da lavratura), lavrada no _____, livro _____, folhas _____, o(s) promissário(s) _____ **(nome dos vendedores/cedentes) CEDEU(ERAM) e TRANSFERIU(RAM)** todos os direitos e obrigações decorrentes da promessa de venda e compra objeto do R.____, desta matrícula, a **(nome dos adquirentes/credores)**, pelo preço de **R\$. _____ (Valor da Venda)**,
(dar forma de pagamento) **Valor venal R\$ _____.**

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

53 - CESSÃO DE DIREITOS FIDUCIÁRIOS - INSTRUMENTO PARTICULAR

Ato a ser praticado é de registro. A alienação fiduciária em garantia tiver sido celebrada no âmbito do SFH o devedor fiduciante só poderá transferir o imóvel concomitantemente à transferência do financiamento e com expressa anuência do credor (Lei 8.004/90, art. 1º). Se a operação tiver sido celebrada fora do âmbito do SFH o imóvel não poderá ser transferido, mas o devedor poderá ceder seu direito aquisitivo a terceiro, mediante a autorização expressa do credor (Lei 9.514/97, art. 29). A presente cessão poderá ser feita por instrumento particular ou por escritura pública.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (cessão de direitos) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública celebrado em _____-SP, aos de _____ de _____, o(s) promissário(s) _____ (**nome dos vendedores/cedentes**) **CEDEU(ERAM)** e **TRANSFERIU(RAM)** todos os direitos e obrigações decorrentes da propriedade sob condição suspensiva e a posse direta de que é titular conforme R. ___ e ___, nesta matrícula, pelo preço de **R\$._____ (Valor da Venda)**, a (**nome dos compradores/credores**) - **Valor venal R\$ _____.**

REGISTRADO POR:-_____ (nome do escrevente) autorizado(a).

54- CESSÃO DE DIREITOS FIDUCIÁRIOS - ESCRITURA PÚBLICA

Ato a ser praticado é de registro. A alienação fiduciária em garantia tiver sido celebrada no âmbito do SFH o devedor fiduciante só poderá transferir o imóvel concomitantemente à transferência do financiamento e com expressa anuência do credor (Lei 8.004/90, art. 1º). Se a operação tiver sido celebrada fora do âmbito do SFH o imóvel não poderá ser transferido, mas o devedor poderá ceder seu direito aquisitivo a terceiro, mediante a autorização expressa do credor (Lei 9.514/97, art. 29). A presente cessão poderá ser feita por instrumento particular ou por escritura pública.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (cessão de direitos) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pela escritura de ____ de ____ de ____ (data da lavratura), lavrada no _____, livro _____, folhas _____, o(s) promissário(s) _____ **(nome dos vendedores/cedentes) CEDEU(ERAM) e TRANSFERIU(RAM)** todos os direitos e obrigações decorrentes da propriedade sob condição suspensiva e a posse direta de que é titular conforme R. ___ e ___ , nesta matrícula, pelo preço de **R\$._____ (Valor da Venda)**, a **(nome dos compradores/credores) - Valor venal R\$ _____.**

REGISTRADO POR:-_____ (nome do escrevente) autorizado(a).

55- CLÁUSULA FIDEICOMISSÁRIA

Ato a ser praticado é de averbação. Ato pelo qual o testador institui herdeiros ou legatários “estabelecendo que, por ocasião de sua morte, a herança ou o legado se transmita ao fiduciário, resolvendo-se o direito deste, por sua morte, a certo tempo ou sob certa condição, em favor de outrem, que se qualifica de fideicomissário” (CC, art. 1.951) – disciplinam a sua extinção os artigos 1.955 (renúncia à herança ou ao legado pelo fideicomissário ou destruição do bem) e 1.958 (morte do fideicomissário anterior ao falecimento do fiduciário ou morte do fideicomissário antes da verificação da condição ou termo). No caso de renúncia expressa ao fideicomisso por escritura pública, ou termo nos autos do inventário, dispensa-se o procedimento jurídico.

(Modelo do ato)

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cláusula fideicomissária) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do formal de partilha referido no R. 02 e tendo em vista as disposições testamentárias deixadas pelo inventariado(a) _____ (**espólio**), procedo esta averbação para constar que, com relação à metade do disponível, que abrange a totalidade da herança do “*de cujus*”, em território nacional, ficará dita vinculada por **FIDEICOMISSO**, sendo fiduciária _____, anteriormente qualificada e fideicomissários os irmãos e sobrinhos do “*de cujus*”, a saber: _____, (**nome do fideicomissário**), sendo que pela morte de algum dos irmãos mencionados no testamento, antes do falecimento do “*de cujus*” e o mesmo ocorrendo a algum dos sobrinhos, antes mencionados, herdarão seus descendentes, parte que herdariam cada um dos mesmos, se vivos fossem.-

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).

56- CLÁUSULA RESOLUTIVA

Ato a ser praticado é de averbação. A cláusula resolutiva é uma disposição contratual em virtude da qual se convencionou que os contratos podem ser extintos pelo seu descumprimento ou de qualquer uma de suas cláusulas, instituída na forma dos artigos 474 e 475, do Código Civil.

A cláusula resolutiva pode vir expressa no texto contratual, pelo que tem eficácia plena e imediata, ou implícita, sem força para rescindir por si só o contrato, dependendo de interpelação judicial que a declare.

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cláusula resolutiva) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos da escritura referida no R , procedo esta averbação para constar que a venda e compra constante do mesmo registro, foi feita nos termos e de acordo com os artigos 474 e 475 – Título V, Capítulo II – Seção II (da cláusula Resolutiva) do Novo Código Civil Brasileiro (Lei nº. 10.406/2002), havendo um saldo de R\$, a ser pago em até , a contar da data da escritura, sem juros ou correção monetária de espécie alguma, na forma constante do título e com as demais cláusulas e condições do mesmo..

**AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).**

57 - CLÁUSULA RESTRITIVA

Ato praticado é de averbação. As cláusulas restritivas são:

INALIENABILIDADE é a restrição imposta ao beneficiado de poder dispor da coisa, ou seja, de aliená-la. Por força de circunstância, o imóvel não pode ser cedido a qualquer título onerado com hipoteca, e nem sobre ele será possível constituir os direitos reais de anticrese e outros.

Referida cláusula pode ser classificada em:

ABSOLUTA: Quando é vedada ao beneficiário, a alienação do bem a quem quer que seja. Todavia, poderá ser levantada a restrição, mediante pedido fundamentado ao Juiz, com sub-rogação em outro bem, sobre que pesará o ônus;

RELATIVA: Quando a alienação é permitida somente a determinadas pessoas ou restritiva a apenas a certos bens;

VITALÍCIA: Visa proibir a alienação durante toda a vida do beneficiado, o que não implica, porém, inalienabilidade perpétua, que não é abrangida pelo nosso direito, sendo extinta após a sua morte;

TEMPORÁRIA: Quando a restrição está ligada a um período certo e determinado de duração. A proibição desaparece com o cumprimento de determinada condição ou o advento do termo estabelecido. Por exemplo, inalienabilidade por 10 anos, até que o favorecido atinja determinada idade; ou até o seu casamento, etc.

IMPENHORABILIDADE importa em estabelecer que o bem gravado, não pode ser objeto de penhora por dívidas contraídas pelo seu titulares. Entende-se que a cláusula de inalienabilidade, implica necessariamente a impenhorabilidade. A cláusula maior absorve a menor. Exemplo clássico, é o registro superveniente ao da penhora – o da arrematação em hasta pública, em decorrência de execução. Contudo, a cláusula de impenhorabilidade não implica na inalienabilidade.

INCOMUNICABILIDADE tem por efeito manter o bem com o patrimônio separado. Pode ser aposta em conjunto com as demais, ou em caráter autônomo. Também se entende que a inalienabilidade implica necessariamente a incomunicabilidade, porém, há entendimentos em sentido contrário. A cláusula de incomunicabilidade não induz efeitos de inalienabilidade.

O imóvel gravado, somente com as cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade pode ser livremente alienado, sem a necessidade do cancelamento prévio de tais cláusulas. Essas duas cláusulas tem interpretação restritiva. Não importam na inalienabilidade, e tampouco, a toda evidência impedem a alienação ou a transmissão, a outra pessoa. Se o doador ou o testador (pois tais cláusulas só podem ser impostas nos atos de doação ou em testamento) quisesse, impedia a alienação ou a transmissão do imóvel, teria imposto a cláusula de inalienabilidade. Se impôs apenas as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade, evidentemente, não quis restringir a faculdade de dispor do imóvel por parte do donatário.

*Lei nº 6.120/1974.

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (cláusula restritiva) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do formal de partilha referido no R. ____, procedo esta averbação para constar que a parte cabente ao herdeiro(s) _____ **(nome dos adquirente)**, ficou gravada com as cláusulas de **INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e INALIENABILIDADE.**

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).

58- CONFERÊNCIA DE BENS

Ato a ser praticado é de registro. O aumento do capital de sociedade empresarial ou comercial pode ser realizado mediante incorporação ou conferência de bens. A incorporação é promovida pelo sócio, que transfere o imóvel de sua propriedade para a empresa, passando o imóvel a ser representado pelas quotas ou ações correspondentes ao capital. O imóvel deve ser integralizado ao capital pelo valor de sua avaliação, por meio de instrumento particular ou escritura pública. No caso de sociedade anônima, a avaliação dos bens será feita por três peritos ou empresa especializada (Lei 6.404/76, art. 8º).

O instrumento de incorporação deve ser arquivado na Junta Comercial, e a certidão dos atos de constituição e de alteração de sociedades mercantis, é o documento hábil para a transferência, por transcrição no cartório de registro de imóveis, “dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou aumento do capital social” (Lei 8.934/94, art. 64). De acordo com a legislação, “o capital social poderá ser formado com contribuições em dinheiro ou em qualquer espécie de bens suscetíveis de avaliação em dinheiro” (Lei 6.404/76, art. 7º, Código Civil, art. 997). Com a incorporação do direito aquisitivo ao capital, expresso em moeda corrente, esse ato equivale a uma cessão, razão pela qual a sociedade passa a ser titular desse direito perante o proprietário e vendedor do imóvel, para fins de lavratura da escritura definitiva. O instrumento de incorporação depende de arquivamento na Junta Comercial, e a certidão de arquivamento deverá ser registrada no cartório de imóveis. Na incorporação de imóvel ao capital, não incide o imposto de transmissão inter vivos (ITBI), assim como não é devido laudêmio, tendo em vista que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça considera essa operação como não onerosa, representando uma simples troca de imóvel por quotas ou ações do capital, sem modificação quantitativa do patrimônio do sócio (STJ, 2ª Turma, RESP 1.104.363-PE, julgado em 01/10/2009). Não é cabível, contudo, a incorporação de direito aquisitivo se o contrato de promessa de compra e venda não estiver quitado. Isto porque o direito aquisitivo ainda não se consolidou para efeito de determinação do valor a ser incorporado ao capital, assim como o contrato está sujeito a rescisão por inadimplemento.

(Modelo de ato praticado)

R. (nº do ato) – (nº do registro). (conferência de bens) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pelo instrumento particular celebrado na cidade de, aos de de, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob no./....., aos em de de 2....., procedo este registro para constar que para a integralização de capital social da empresa _____ (**nome do transmitente**), com sede nesta cidade de _____, os proprietários,, anteriormente qualificados, **CONFERIRAM o imóvel** desta matrícula, no valor de R\$, à _____ (**nome do adquirente**), também anteriormente qualificada.

Valor venal – R\$,.....

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).

59 - CONSOLIDAÇÃO

Ato a ser praticado é de averbação. Na consolidação de propriedade em contratos que tem como garantia a alienação fiduciária, o inadimplemento do fiduciante que, intimado para satisfazer o débito, no prazo de 15 dias, não purgar a mora, determina a consolidação da propriedade do imóvel em nome do fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97. Para tanto, o parágrafo 7º do referido artigo adverte que o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (consolidação - alienação fiduciária) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Atendendo requerimento passado, aosde..... de, instruído do documento de arrecadação do Município de Santos do Imposto de Transmissão da Propriedade I.T.B.I., devidamente recolhido em de de, procedo esta averbação para ficar constando **que a propriedade do imóvel desta matrícula, avaliada em R\$.....,, foi CONSOLIDADA em favor da fiduciária [NOMES_DOS_ADQUIRENTES] anteriormente qualificada, considerando que o fiduciante [NOMES_DOS_TRANSMITENTES], anteriormente qualificado(s), após ter sido regularmente intimado em de de, nos termos do art. 26, da Lei 9.514/1997, para cumprimento das obrigações contratuais assumidas no instrumento particular de de de, junto à credora, “*não purgou a mora*” do referido prazo legal, tudo de conformidade com o procedimento de *Intimação* que tramitou perante esta serventia e que esta microfilmado integralmente nesta data. Valor Venal R\$. .**

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

60 -DAÇÃO EM PAGAMENTO

O ato a ser praticado é de registro. A dação em pagamento, ou *datio in solutum*, é modalidade extintiva de obrigação, não sendo admissível na formação do contrato, mas apenas e tão somente na sua conclusão, quando o devedor for inadimplente com relação à dívida assumida, e para cumprir a prestação oferece ao credor outra coisa, móvel ou imóvel, ficando ao critério deste aceitar ou não a oferta (art. 313), podendo recusá-la, ainda que mais valioso o bem oferecido, e exigir o pagamento pela forma originalmente ajustada. O art. 481 do Código Civil preconiza que a dação em pagamento se encontra no título que cuida do adimplemento e extinção das obrigações.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (dação em pagamento) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pela escritura de _____ de _____ de _____, lavrada no _____, livro _____, fls. _____, os proprietários _____ (**nome dos transmitentes**), **TRANSMITIRAM** o imóvel desta matrícula, a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO** a _____ (**nome dos adquirentes**), pelo valor de R\$. _____. Valor Venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ (**nome do escrevente**)
autorizado(a).

61- DEMOLIÇÃO

Ato a ser praticado é de averbação. A averbação de demolição quando for necessária pode feita através de requerimento postulada pela parte interessada (proprietário) Os documentos necessários para ser averbar a demolição são : o Auto de Conclusão de Demolição ou documento equivalente expedido pela Prefeitura do Município e CND do INSS referente a demolição.

* Lei nº 4.591/64

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (demolição) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Atendendo requerimento passado nesta cidade aos ___ de _____ de 2000, instruído com a certidão n.º _____, expedida pela Prefeitura do Município de Santos, em ___ de _____ de _____ e Certidão Negativa de Débito sob n.º _____, expedida pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, procedo esta averbação para constar que o prédio n.º _____ da _____ (**nome do logradouro**), objeto desta matrícula, **FOI DEMOLIDO.**

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

62- DESAPROPRIAÇÃO

Ato a ser praticado é de registro. A desapropriação, segundo a doutrina, é forma originária de aquisição da propriedade, o que significa que é, por si mesma, suficiente para instaurar a propriedade em favor do Poder Público, independentemente de qualquer vinculação com o título jurídico anterior proprietário. Assim, tal como na usucapião, ocupação, especificação, ou acessão, é irrelevante a vontade do proprietário, pois não é transmitente do imóvel bem como pouco interessa o título que possua, se justo ou injusto, de boa ou má-fé.

* Lei nº 6.015/73.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (desapropriação) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Conforme carta de adjudicação expedida em , pelo Juízo de direito da _^a da comarca, extraída dos autos de desapropriação e indenização p/ aposs. Adm. (Proc. n.º) movida pela _____ (**nome do expropriador/adquirente**) contra _____ (**nome do desapropriado**), procedo este registro para constar que **o imóvel desta matrícula foi transferido à _____ (nome do expropriador/adquirente).** Valor Venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

63- DIREITO DE ACRESCEER

Ato a ser praticado é de averbação. O direito de acrescer, disciplinado nos artigos 1.941 a 1.946 do Código Civil, dá-se quando aquele que é testador confere a vários beneficiários bens em herança ou legado, deixando-lhes a mesma herança, em porções determinadas ou não determinadas, e um deles vem a faltar.

O direito de acrescer não é tutelado somente pelo direito das sucessões, mas também pelo direito das coisas e das obrigações. Na percepção do direito das coisas, prescreve o artigo 1.411 que: "Constituído o usufruto em favor de duas ou mais pessoas, extinguir-se-á a parte em relação a cada uma das que falecerem, salvo se, por estipulação expressa, o quinhão desses couber ao sobrevivente", tornando assim, a estipulação expressa, necessária.

No âmbito direito das obrigações, o artigo 812 do Código Civil, define que morto um dos beneficiários, recolham os sobreviventes a parte do que morreu, se assim se estipulou. A matéria de sucessões, estabelece o artigo 1.941 que: quando vários herdeiros, pela mesma disposição testamentária, forem conjuntamente chamados à herança em quinhões não determinados, e qualquer deles não puder ou não quiser aceitá-la, a sua parte acrescerá à dos co-herdeiros, salvo o direito do substituto. Já o art. 1.943 numera as hipóteses em que o nomeado não pode ou não quer recolher a herança, são elas: pré-morte; exclusão por indignidade ou falta de legitimação, nos casos do artigo 1.801, na não verificação da condição sob a qual foi instituído e a renúncia.

Modelo de extrato para registro:

64- DIREITO REAL DE HABITAÇÃO

Ato a ser praticado é de registro. O direito real de habitação é um instituto de direito sucessório que garante ao cônjuge sobrevivente (viúvos e viúvas) a permanência no imóvel de residência do casal, mesmo após o falecimento do(a) parceiro(a), independente da quota parte a que faz jus no inventário.

Desta forma, a legislação estabelece a possibilidade de manutenção vitalícia da morada utilizada pelo casal, ainda que o nome não conste da matrícula do imóvel. Trata-se de uma forma de garantir a dignidade e respeito ao viúvo ou viúva.

* Lei nº 10.406/2002.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (direito real de habitação) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Conforme formal de partilha referido no R __, o(s) procedo este registro para ficar constando que ficou **instituído a favor do(a) _____ (nome dos adquirentes/usufrutuários)**, anteriormente qualificado(a) o **DIREITO REAL DE HABITAÇÃO**, sobre o imóvel objeto desta matrícula. **Valor venal R\$ _____.**

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

65- DIVÓRCIO

Ato a ser praticado é de averbação. Dar-se-á simples averbação quando houver tão-somente alteração do estado civil das pessoas interessadas no registro ou quando se alterar o caráter jurídico do condomínio (art. 167, II, 14 da LRP).

Ocorre o registro, quando, sucessivamente à separação, dá-se a partilha de bens (art. 167, I, 25 da LRP).

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (divórcio) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Atendendo requerimento de ___ de _____ de ____, passado nesta cidade, instruído com certidão do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do ___º Subdistrito desta comarca (termo n.º _____, livro B-__), expedida em ___ de _____ de _____, procedo esta averbação para constar que, por sentença proferida em ___/___/___ (Processo n.º _____), pelo Juízo de Direito da ___ª Vara Cível desta Comarca, foi homologada **a conversão da separação judicial em divórcio de _____** (nome do adquirente).

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).

66- DOAÇÃO

Ato a ser praticado é de registro. A Doação é o ato em que uma pessoa, por liberdade, transfere do seu patrimônio, bens ou vantagens para o de outra. É necessário que o doador promova o registro da escritura (no caso de bem imóvel). O doador poderá estabelecer na doação a reserva de usufruto, o que o permitirá usufruir o bem doado enquanto estiver vivo.

O doador poderá também gravar o bem doado com as seguintes cláusulas, a fim de proteger o patrimônio da prole ou por outro motivo e se houver justa causa:

- a) Cláusula de incomunicabilidade – O bem doado é transmitido somente ao donatário, assim, qualquer que seja o seu regime de bens (se já casado) o bem doado não se comunicará ao cônjuge, nem ao futuro cônjuge;
- b) Cláusula de impenhorabilidade – O bem doado não poderá ser penhorado para garantia de pagamento futuro aos credores, mesmo que o donatário tenha contraído dívidas (anteriores a doação) ou que venha a contraí-las (posteriores a doação);
- c) Cláusula de inalienabilidade – O bem não poderá ser alienado (vendido). A inalienabilidade poderá ser vitalícia ou temporária. Tal cláusula implica também a impenhorabilidade e incomunicabilidade;
- d) Cláusula de reversão – Se o donatário falecer antes do doador, o bem que fora doado retornará ao patrimônio do doador

* art. 108 da Lei nº 10.406/2002 - Código Civil

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (doação) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pela escritura de ___ de _____ de _____, lavrada no _____, livro _____, fls. _____, o(s) proprietário(s) _____ **(nome dos proprietários/transmitentes) DOOU (DOARAM)** o imóvel desta matrícula, estimado em R\$ _____, a _____ **(nome dos adquirentes)**. Valor venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

67- FUSÃO

Ato a ser praticado é de averbação. A fusão de matrículas é o ato do registrador fundir em uma só as matrículas dos imóveis contíguos pertencentes ao(s) mesmo(s) proprietário(o). As antigas matrículas serão encerradas previsto nos artigos 234 e 235 da Lei n. 6.015/1973. Posteriormente, na medida em que cada imóvel for eventualmente alienado, serão abertas matrículas individuais, encerrando-se a matrícula do conjunto quando for alienada a última parcela. Cada matrícula deve conter apenas um imóvel, mas a regra prevê exceção, permitindo que o proprietário pode solicitar a fusão das matrículas de seus imóveis contíguos, nos casos em que se deseja exercer a propriedade sobre o conjunto dos imóveis.

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (fusão) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Atendendo requerimento passado nesta cidade, aos ___ de _____ de _____, instruído com planta do processo n.º _____, de ___ de _____ de _____, aprovado pela Prefeitura do Município de _____ e certidão n.º _____/_____, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula n.º _____, **passaram a formar um só todo, tendo sido aberta para o mesmo, a matrícula n.º _____, ficando encerrada a presente.**

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).

68- HIPOTECA

Ato a ser praticado é de registro. A *Hipoteca, penhor e anticrese* são direitos reais de garantia sobre coisas alheias previstos no Código Civil. São meios do credor da obrigação assegurar a responsabilidade patrimonial de certos bens do devedor. A *hipoteca* tem como garantia um bem imóvel; no *penhor* se dá em garantia um objeto móvel mediante a efetiva entrega ao credor; e a *anticrese* consiste na entrega ao credor um imóvel para que este perceba os frutos e rendimentos dele provenientes para compensação da dívida.

Conforme o Art. 1.419. “Nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação.”

Tal dispositivo reafirma que o penhor, a hipoteca e a anticrese são direitos reais de garantia, que podem ser definidos como o patrimônio do devedor que venha assegurar o pagamento de seus credores. Como direitos reais de garantia, têm o credor como titular do direito de penhor, anticrese e hipoteca e como sujeitos passivos todos que mantêm relação jurídica com a coisa, em razão da eficácia *erga omnes*.

É a garantia real que se estabelece em princípio sobre coisa imóvel que se realiza sem o desapossamento do devedor. O imóvel afetado pela garantia da obrigação resulta em direito de preferência, oponível aos demais credores do devedor comum e o direito de seqüela no que interessar à eficácia da garantia hipotecária.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (hipoteca) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública passado nesta cidade, em ___ de _____ de 2000, o(s) adquirente(s) _____ (nome dos proprietários)

HIPOTECOU(ARAM) o imóvel desta matrícula, **em 1º grau e sem concorrência**, a favor de _____ (nome do credor), para garantia da dívida de R\$ _____ pagável por meio de _____ prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em ___ de _____ de 2000, no valor total inicial de R\$. _____, incidindo juros à taxa nominal de _____ % a.a. e efetiva de _____ % a.a. e com as demais condições constantes do título.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

69- HIPOTECA CEDULAR

Ato a ser praticado é de registro. A hipoteca celular ocorreu com o Decreto-Lei 70/66, emitida por instituição financeira dedicada ao financiamento imobiliário, facilitando o acesso à moradia. Há, na legislação especial, a Cédula Rural Hipotecária, prevista no Decreto-Lei 167/67, a Cédula Industrial Hipotecária (Decreto-Lei 413/69), a Cédula de Produto Rural (Lei 8.929/94), e a Cédula de Crédito Bancário (MP 2.160/2001). Tais cédulas são títulos de crédito representativos de financiamento concedido por instituições financeiras a pessoas que exerçam atividade rural, industrial, comercial e de exportação, respectivamente. Têm grande relevância exatamente por sua cessibilidade por endosso.

Afora essas hipóteses especiais, cuja emissão, exclusiva por entidades financeiras, é ínsita à própria constituição da garantia, o Código Civil faculta sua emissão por particulares, no âmbito do direito privado comum, caso em que será uma faculdade que deve ser expressamente prevista no contrato de hipoteca: o art. 1.486 do CC. Podem o credor e o devedor, no ato constitutivo da hipoteca, autorizar a emissão da correspondente cédula hipotecária, na forma e para os fins previstos em lei especial. A cédula hipotecária resulta da garantia que recai sobre bens imóveis, mas também sobre móveis, como no caso da cédula pignoratícia e hipotecária.

Diversamente do que ocorre na hipoteca comum, na hipoteca cedular não pode o bem ser objeto de penhora por dívidas posteriores, salvo se decorrente de créditos tributários e trabalhistas. Além disso, o devedor só poderá alienar o bem se tal ato for devidamente assentido pelo credor. Em todos os casos, o direito real constitui-se com o registro da cédula no Registro de Imóveis.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (hipoteca cedular) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pela Cédula de Crédito _____ n.º _____, emitida em _____, em ___ de _____ de _____, registrada sob n.º _____, no livro 3 (Registro Auxiliar), os proprietários _____, deram o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA CEDULAR** de **1.º grau e sem concorrência** de terceiros ao _____ (nome do credor), para garantia da dívida no valor de [VALOR_DA_VENDA], dívida essa com vencimento final para o dia ___ de _____ de _____, a ser paga na forma constante do título e nas condições constantes do mesmo.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

70- IDENTIFICAÇÃO DE IMÓVEL ÁREA DE MARINHA

Ato a ser praticado é de averbação. Em se tratando de imóvel titulado e registrado como de propriedade privada, a União, para defini-lo como terreno de marinha e cobrar taxa de ocupação, deve promover a averbação de identificação de imóvel em área de marinha.

Os chamados terrenos de marinha são bens da União legalmente definidos no Decreto-lei 9.760 de 05/09/1946 e se consubstanciam na faixa de terra com 33 metros de largura, contada a partir da linha da preamar média de 1831, adjacente ao mar, rios e lagoas, no continente ou em ilhas, desde que no local se observe o fenômeno das marés, com oscilação de pelo menos cinco centímetros. Os terrenos de marinha podem estar sujeitos ao regime de aforamento (enfiteuse) ou ocupação.

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (identificação área de marinha) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, acha-se inscrito na Secretária do Patrimônio da União – Delegacia no Estado de São Paulo, conforme RIP (Registro Imobiliário Patrimonial) **sob no. _____ (SPIU).**

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

71- IDENTIFICAÇÃO DE IMÓVEL

O ato a ser praticado é de averbação. Averbação prevista no 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:

II - são requisitos da matrícula:

3) a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver;

(DESCRIÇÃO DO ATO)

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (identificação do imóvel) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Em cumprimento ao que ficou determinado na Ata da Correição Geral Ordinária realizada em 12 de junho de 1.991, nesta serventia, pela E. Corregedoria Geral da Justiça, procedo esta averbação para identificar corretamente o imóvel desta Matrícula, ou seja: **APARTAMENTO No. _____,**

LOCALIZADO NO _____, ANDAR DO “EDIFÍCIO_____”, SITUADO À Rua/Av. _____, n.º. _____, contendo _____ (descrição do imóvel completa)

(O edifício foi construído em um terreno que se acha descrito na respectiva especificação de condomínio averbada sob n. _____, à margem da transcrição no. _____ deste Oficial de Registro de

Imóveis. **Cadastrado na Prefeitura Municipal de _____ sob no. _____ (número do contribuinte)**

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

72- IDENTIFICAÇÃO PESSOAL

O ato a ser praticado é de averbação. Previsto no 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:

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;

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (identificação pessoal - CPF/RG) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Atendendo requerimento passado nesta cidade em _____ de _____ de _____, instruído com cópias autenticadas da cédula de Identidade nº _____ e do Cartão de Identificação do Contribuinte nº _____ de nome _____, procedo esta averbação para ficar constando que atualmente o mesmo é portador dos documentos acima descritos.

**AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).**

73- INCORPORAÇÃO DE BANCOS

Ato a ser praticado é de averbação. A 'incorporação de bancos' em foco é regulada pelo art. 152 e seus parágrafos da [Lei das Sociedades Anônimas](#) em vigor (n. 2.627, de 1940). Vale recordar tais dispositivos. Assim sendo, o domínio dos imóveis da incorporada passa para a sociedade incorporadora. É, aliás, o que vem no texto da citada Lei 2.627, de 1940: 'Art. 7º. Na falta de declaração expressa em contrário, os bens transferem-se à companhia a título de propriedade'.

A certidão dos atos constitutivos da sociedade e, se for caso, da reforma ou alteração dos estatutos, passada pelo registro do comércio, em que foram arquivados, é o documento hábil para a transferência ou a transcrição, no registro público competente, dos bens com que o subscritor contribuir para a formação do capital (art. 5º, § 2º).

Averbação se entende ser uma medida complementar, que 'serve, em princípio, para tornar conhecida uma alteração da situação jurídica ou de fato, seja em relação à coisa, seja em relação ao titular do direito real'. Mas o seu significado, 'do ponto de vista geral, é o de um ato acessório, tanto em relação à sua forma, como ainda no tocante à substância', porque, aposto à margem do ato principal, não pode mudar 'a natureza e a causa do título que serviu de base ao ato da transcrição ou inscrição' (Serpa Lopes, in Tratado dos registros públicos, 2ª ed., vol. IV, pp. 189 e 469). Paralelamente, sabemos que transcrição, mais que formalidade substancial para que o ato jurídico ou o contrato se torne público e autêntico, é o meio hábil para a transferência do domínio, de molde a fixar o direito real sobre o imóvel. Vale dizer, é o modo solene e derivado de adquirir a propriedade imóvel ([CC](#), art. 530, I).

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (incorporação / bancos) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do instrumento particular celebrado em São Paulo, Capital, aos ___ de _____ de 2.000 e tendo em vista a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 22/12/88, registrada na JUCESP sob n.º. 698.550, arquivada neste Registro de Imóveis, procedo esta averbação para constar que _____ **(cedente/ nome do Banco), foi incorporada pelo**
_____ **(cessionário / nome do Banco).-**

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).

74- INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Ato a ser praticado é de registro. **Incorporação de Condomínio:** o ato praticado é o de registro. A incorporação imobiliária é a atividade de um empresário que visa a realização de um projeto de edificação, enquadrando-o na lei nº 4.591/64, fazendo oferta de alienação das unidades futuras, acompanhando e responsabilizando-se por esse empreendimento até o término da construção da propriedade vertical. O registro da incorporação imobiliária no Registro de Imóveis é obrigatório, constituindo em requisito essencial para que o incorporador possa negociar as unidades autônomas que futuramente existirão. Se a incorporação não for levada a registro, constituirá esse fato em contravenção em face à economia popular, conforme prescreve a lei. Para que poder registrar a incorporação imobiliária, o incorporador deverá apresentar o memorial da incorporação, que é o documento que contém todas as informações prévias que os interessados necessitam saber antes de aderir à incorporação. Nesse memorial, devem estar presentes: I. o nome e qualificação completa do titular do terreno; II. o nome e qualificação completa do incorporador; III. a descrição do terreno e a indicação de seu registro anterior; IV. a descrição das unidades autônomas. Junto com esse memorial, deverá o incorporador apresentar, ao Registro de Imóveis: A. o título de propriedade, previamente registrado; B. o histórico vintenária da propriedade; C. as certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protestos de títulos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais, relativas ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador; D. o projeto de construção, devidamente aprovado; E. o cálculo das áreas das edificações, apontando, além da área global, a das partes de uso comum, com a indicação da metragem de área construída de cada tipo de unidade; F. a certidão negativa débito para com a Previdência Social; G. a avaliação do custo global da obra H. a discriminação das frações ideais do terreno, com as unidades autônomas correspondentes; I. a minuta da futura Convenção de Condomínio; J. o valor de cada metro quadrado do empreendimento, para que se discriminar as partes que compõem o preço; L. o prazo de carência; M. certidão de procuração dada ao incorporador, quando este não for proprietário do terreno; N. atestado de idoneidade financeira do incorporador.

Modelo de extrato para registro:

R. ____ (nº ato) – . (incorporação imobiliária) – prenotação nº

DATA:

TÍTULO: Incorporação Imobiliária. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular passado nesta cidade aos de de . **PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA:** _____ (nome da empresa), estabelecida nesta cidade de _____, na Rua/Avenida _____, nº _____, inscrita no CNPJ/MF sob nº _____ / ____ - ____ . **OBJETO** – O memorial tem por objetivo a incorporação do empreendimento a ser denominado **EDIFÍCIO “_____”**, que será construído no terreno sob nº _____, da Rua/Avenida _____, empreendimento esse que se destina à constituição em condomínio por unidades autônomas de acordo com a legislação em vigor. **FUNDAMENTO JURÍDICO** – A incorporação imobiliária rege-se pelo disposto na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto nº 55.815, de 08 de março de 1965, com as alterações introduzidas pela Lei 4.864, de 20 de novembro de 1965. Lei nº

10.931, de 02 de agosto de 2004 e Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro).

PROJETO DE CONSTRUÇÃO - O projeto de construção do empreendimento mencionado foi devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de _____, nos termos do processo nº _____/____, conforme Alvará de Aprovação nº _____/____, de ____ de _____ de _____, tendo sido expedido o **alvará de licença para construção nº _____/____**, em ____ de _____ de _____.

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO - De conformidade com o projeto aprovado, o **EDIFÍCIO** “ _____ ”, apresentará as seguintes características: a) - Será composto de um bloco contendo um subsolo, andar térreo, mezaninos _____ pavimentos-tipo de _____; b) - Será servido por ____ elevadores, sendo ____ de serviço e ____ social; c) - No **SUBSOLO** se localizam: o estacionamento de automóveis com ____ vagas demarcadas para estacionamento de veículos, sendo ____ vagas simples, numeradas de ____ a _____, ____ vagas para deficientes físicos e ____ vaga para desembarques, sendo que as vagas destinadas à deficientes físicos não possuem numeração, contendo, ainda, ____ vagas para motos e ____ para bicicletas, área de circulação e manobras, “hall” e poços dos elevadores, escadaria, rampas de acesso e caixas d’água bombas; d) - no **ANDAR TÉRREO** conterà o “hall” de entrada com WC masculino e feminino, espaço destinado a administradora de seguros, centro de medidores, WC de funcionários, rampas de acessos para veículos ao subsolo, andar térreo e mezanino, duas área de insuflamento, cabine do gerador, depósitos de lixo orgânico e reciclável, "hall" dos elevadores, escadaria, poços dos elevadores, áreas de circulação e manobras, o estacionamento de automóveis com ____ vagas, sendo ____ demarcadas, numeradas de ____ a _____, ____ para deficientes físicos, ____ vagas para idosos, ____ vaga dupla para carga e descarga ____ vaga para embarque e desembarque e lanternim para ventilação do subsolo; e) - no **MEZANINO - 1** conterà os poços dos elevadores, “hall”, escadaria, a sobre loja da administradora de seguros, espaço técnico, estacionamento de automóveis em locais indeterminados (sistema rotativo) com ____ vagas demarcadas numeradas de ____ a _____, ____ vagas para motos, ____ vagas para bicicletas, poços dos elevadores, escadaria, áreas de circulação e manobras e rampas de acesso para o andar térreo e mezanino ____; f) - no **MEZANINO - 2** conterà os poços dos elevadores, “hall”, escadaria, o estacionamento de automóveis em locais indeterminados com ____ vagas demarcadas numeradas de ____ a _____, área de circulação e manobras e rampas de acesso para o mezanino ____; g) - no **MEZANINO - 3** conterà os poços dos elevadores, “hall”, escadaria, o estacionamento de automóveis em locais indeterminados com ____ vagas demarcadas numeradas de ____ a _____, área de circulação e manobras e rampa de acesso para o mezanino 2; h) - do **PRIMEIRO AO DÉCIMO SÉTIMO PAVIMENTOS-TIPO** conterà ____ conjuntos comerciais que serão também identificados como de finais ____ a finais _____, poços dos elevadores, escadarias e "hall" e circulação, adiante descritos e caracterizados: i) - no **ATICO** conterà a escadaria, “hall”, casa de máquinas, os reservatórios de água, circulação e acesso ao andar de cobertura; j) - acima da

cobertura se localizarão os telhados e lajes impermeabilizadas; **DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO** - O empreendimento imobiliário objeto do presente memorial de incorporação,

quando instituído ao regime de condomínio a que se destina, abrangerá as partes distintas, a saber:

a) - **PARTES DE PROPRIEDADE COMUM** ou **PARTES DO CONDOMÍNIO**, que serão aquelas assim definidas no artigo 3º da Lei 4.591/64 e na minuta da Convenção Condominial; b)

- **PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA** ou **UNIDADES AUTÔNOMAS**, que serão representadas pela **LOJA** com **SOBRELOJA** localizada no andar térreo e pelos **APTOS/CONJUNTOS COMERCIAIS**, que localizar-se-ão do primeiro ao _____ pavimentos que obedecerão a seguinte designação numérica:

1º PAVIMENTO-TIPO: APTOS/CONJUNTOS N.ºS. _____;

2º PAVIMENTO-TIPO: APTOS/CONJUNTOS N.ºS. _____;

3º PAVIMENTO-TIPO: APTOS/CONJUNTOS N.ºS. _____;

4º PAVIMENTO-TIPO: APTOS/CONJUNTOS N.ºS. _____;

5º PAVIMENTO-TIPO: APTOS/CONJUNTOS N.ºS. _____;

DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS - As unidades autônomas do futuro **EDIFÍCIO** “_____”, antes mencionadas, terão as seguintes áreas, frações ideais de terreno e confrontações, a saber:

(descrição e confrontação do imóvel);

APTOS/CONJUNTOS DE FINAIS 1,

(descrição e confrontação do imóvel);

APTOS/CONJUNTOS DE FINAIS 2,

(descrição e confrontação do imóvel);

APTOS/CONJUNTOS DE FINAIS 3,

(descrição e confrontação do imóvel);

APTOS/CONJUNTOS DE FINAIS 4,

(descrição e confrontação do imóvel);

APTOS/CONJUNTOS DE FINAIS 5,

(descrição e confrontação do imóvel);

Na descrição das unidades autônomas, constante do item anterior foram consideradas as áreas calculadas de acordo com o critério da "área real", prevista na PNB-140, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

REGISTRADO POR: _____ **(escrevente autorizado).**

75- INDISPONIBILIDADE DE BENS

Ato a ser praticado é de averbação. A indisponibilidade de bens atinge um dos atributos da propriedade de maior relevância: o direito de dispor da coisa. De acordo com a Constituição Federal para que alguém seja privado de seus bens necessário que haja o devido processo legal. Este, por sua vez, tem como corolário a ampla defesa e o contraditório. O devido processo legal tem finalidade de garantir dupla proteção ao indivíduo tanto na esfera material quanto na esfera formal. Na material o objetivo é proteger o direito de liberdade e propriedade; na formal é o de assegurar completa igualdade de condições com o Estado - persecutor e plenitude de defesa.

As ordens judiciais de indisponibilidade que contenham previsão legal devem ser registradas no Livro de Registro de Indisponibilidades. Se a pessoa atingida possuir bens imóveis nesta Circunscrição deverá ser feita averbação na correspondente matrícula ou transcrição do imóvel.

A seguir hipóteses legais de indisponibilidade de bens:

- 1. Instituições financeiras - intervenção e liquidação extrajudicial (art. 36 e 38 da Lei 6.024, de 13/03/1974);**
- 2. Medida Cautelar Fiscal - (art. 04 da Lei 8.397, de 06/01/1992);**
- 3. Ação Civil Pública - Improbidade Administrativa - Lei 8.429, de 02/06/1992, art. 7o e § 4º do art. 37 da Constituição Federal;**
- 4. Falência (Lei de Falências) - art. 12, art. 40 e art. 41 do Decreto-lei 7.661, de 21/06/1945 ;**
- 5. Recuperação Judicial, a Extrajudicial e a Falência do Empresário e da Sociedade Empresária - art. 82, 103, 129 e 154 da Lei no 11.101, de 09/02/2005;**
- 6. Planos Privados de Assistência de Saúde - art. 24 da Lei 9.656, de 03/06/1998;**
- 7. Entidades de previdência privada - art. 71 da Lei 6.435, de 15/07/1977;**
- 8. Insolvência – art. 652 do Código de Processo Civil;**
- 9. Código Tributário Nacional art. 185-A do Código Tributário Nacional – indisponibilidade eletrônica;**
- 10. Imóvel penhorado nos termos da Lei Federal nº 8.212, de 24/07/1991, art. 53, par. 1o;**

obs: **Provimento nº 17/1999 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo**

O item 102.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, introduzido pelo Provimento nº 17/1999, estabelece que:

“102.1. Os mandados judiciais que *não contem* com previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário, mas que determinem a indisponibilidade de qualquer bem imóvel, deverão ser recepcionados no Livro 1 - Protocolo e, em seguida, arquivados em classificador próprio.”

“102.2. A *prenotação desses mandados ficará prorrogada até a solução definitiva da pendência judicial* com as providências que forem então determinadas, ou revogação da ordem neles contida.

102.3. Far-se-á, junto com a verificação da existência de títulos contraditórios tramitando simultaneamente, o controle da existência de mandados judiciais com ordem de indisponibilidade, na forma prevista no item 10, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que deverá ser mantido enquanto estiver em vigor a prenotação correspondente, conforme consta do subitem 102.2.

102.4. Quando se tratar de ordem que tenha por objeto título determinado, que já esteja tramitando no registro imobiliário para fim de registro, ficará este susgado, e prorrogada a sua prenotação por motivo da ordem judicial, até que seja solucionada a pendência, cumprindo seja anotada a ocorrência na respectiva prenotação, no local próprio do Livro 1- Protocolo.

102.5. Quando se tratar de ordem genérica de indisponibilidade de determinado bem imóvel, sem indicação do título que a ordem pretende atingir, não serão susgados os registros dos títulos que já estejam tramitando, porque estes devem ter assegurado o seu direito de prioridade.

102.6. No caso previsto no subitem 102.5, a prenotação do mandado de indisponibilidade, prorrogada até ordem judicial em contrário, impedirá o acesso ao registro de quaisquer outros títulos que permanecerão protocolados, no aguardo da oportunidade para o exercício do direito de prioridade ao registro.

102.7. Convertido o provimento judicial cautelar em definitivo, e se a final for necessário o registro da respectiva sentença ou decisão, poderá ser aproveitada a prenotação do mandado de indisponibilidade, que pretendia assegurar a tutela jurisdicional antecipada na medida cautelar.

102.8. Das certidões dos registros atingidos pela ordem de indisponibilidade, constará, obrigatoriamente, a existência dos mandados que tenham sido recepcionados e lançados no Livro 1 - Protocolo, ainda que não haja registro das ordens no Livro 2 - Registro Geral, ou no Livro de Registro das Indisponibilidades, como previsto acima.

102.9. Nos demais casos, quando as ordens ou comunicações administrativas de indisponibilidade contarem com previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário, elas serão registradas no Livro de Registro das Indisponibilidades, ainda que não haja bens imóveis na Comarca que devam ser tornados indisponíveis ao tempo da recepção do mandado. Havendo bens, será também feita a respectiva averbação no Livro 2 - Registro Geral.

102.10. A superveniência de nova ordem jurisdicional que revogue aquela cuja prenotação esteja prorrogada, determinará a anotação da ocorrência, ficando cancelada a prenotação.

102.11. As disposições acima não se aplicam aos mandados extraídos do Procedimento Cautelar de Protesto Contra Alienação de Bens.

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (indisponibilidade de bens) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Conforme Comunicado n.º _____, expedido pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, (Proc. CG n.º _____), extraído do Portal Extrajudicial de _____ de 2.0____, devidamente registrado nesta data sob n.º _____, **Livro 1- _____, de Registro de Indisponibilidade de Bens**, e nos termos dos itens 102.1 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do estado de São Paulo, procedo esta averbação para constar que por solicitação da _____ (**autor/ Vara de Origem**)^a Vara _____, processo n.º _____, de Ação _____, foi decretada a **indisponibilidade** de todos os bens de _____ (**proprietário**).

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

76- INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO

Ato a ser praticado é de averbação. Os mandados de declaração de ineficácia de alienação são feitos para possibilitar ao registro de penhora, uma vez que a alienação foi feita em fraude a execução.

A averbação da declaração da ineficácia da alienação é praticada para em seguida, ser registrada/averbada a penhora. A ineficácia decretada não implica no cancelamento do registro, ela é favor da Lei ao exequente em face do qual a disposição do bem não opera efeitos. O negócio jurídico que fraudava a execução gera plenos direitos ao adquirente e alienante. Apenas não pode ser oposto ao exequente. . O negócio é válido, mas ineficaz. Não se podendo equiparar a invalidade do ato jurídico com a sua ineficácia, institutos que se situam em planos diversos, gerando efeitos inconfundíveis. A declaração de ineficácia não tira o direito de propriedade do adquirente do imóvel. Os efeitos do registro são plenos e, por força da declaração do Juiz da execução, só não atingem o credor da execução. A alienação em fraude à execução não se tem como nula nem anulável, mas apenas ineficaz em relação ao credor exequente e especialmente a certa e determinada execução. A averbação da declaração de ineficácia de alienação só foi feita para possibilitar o registro da penhora, e não há necessidade de averbação da declaração da ineficácia, que pode ser consignada no próprio corpo do registro da penhora.

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (ineficácia da alienação) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Em cumprimento ao r. mandado expedido em de de _____, pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta comarca, passado nos autos de ação de _____ **(tipo da ação)** - processo no. que _____ **(autor/credor)**, move contra _____ **(devedor/réu)**, procedo esta averbação para constar que foi declarada ineficaz a alienação constante do R., e por consequência, o objeto do R. _____. nesta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).

77- INSTITUIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA

Ato a ser praticado é de registro. Instituição de bem de família é a propriedade que é destinada pelo chefe de família, para nela ser estabelecido o domicílio conjugal, com a cláusula ou o benefício de ficar isenta de qualquer execução por dívida, posterior à sua instituição. A instituição do bem de família se mantém vigente, enquanto viver qualquer dos cônjuges, até que os filhos completem a maioridade. Para a instituição do bem de família, necessário que ao tempo em que ela ocorre não tenha o instituidor qualquer dívida que possa ser exigível, e que, por isso, seja prejudicada pelo ato. A instituição do bem de família será feita por escritura pública, devendo o título institucional ser regularmente transcrito no registro de imóveis e ser publicado pela imprensa, havendo reclamação, no prazo legal de 30 (trinta) dias, será suspenso o registro e cancelada a prenotação.

*Lei nº 8.009/90

(Modelo do registro) - LV. 2 - Matrícula

R. - (nº do ato) – (nº do registro) - (instituição de bem de família) - Prenotação nº

DATA:-

Pela escritura de, lavrada no Tabelião de Notas de, livro, página....., os proprietários e sua mulher, anteriormente qualificados, **INSTITUÍRAM em BEM DE FAMÍLIA** o imóvel de sua propriedade, objeto desta matrícula, no valor estimativo de R\$,... **A referida escritura foi devidamente registrada sob nº 4.988, livro 3 – registro Auxiliar, nesta data.**

(Modelo do registro) - LV. 3 Registro Auxiliar

REGISTRO da escritura lavrada aos de de, no Tabelião de Notas de, livro, página, pela quale sua mulher, brasileiros, empresários, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6515/77, portadores das cédulas de identidade RG n.ºs-SSP-SP e-SSP-SP, inscritos no CPF/MF sob n.ºs e, respectivamente, residentes e domiciliados à Rua, n.º, apto., nesta cidade, **INSTITUÍRAM em BEM DE FAMÍLIA**, o imóvel de sua propriedade, cuja escritura de aquisição foi registrada sob n.º, na **Matrícula n.º**, neste Registro de Imóveis, consistente no **APARTAMENTO N.º, LOCALIZADO NO ANDAR OU PAVIMENTO, DO EDIFÍCIO GOLDEN OCEAN, SITUADO À AVENIDA, N.º** – **(descrição do imóvel conforme matrícula)**. A escritura, em seu inteiro teor, foi microfilmada sob n.º 221.051, e o registro da instituição de bem de família feito sob n.º, na Matrícula n.º

REGISTRADO POR:- _____, oficial substituto.

78 - INSITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

Ato a ser praticado é de registro. Instituição Condominial - é ato de registro que possui a finalidade de identificar cada unidade autônoma e estabelecer sua autonomia em relação às outras. Isso porque, quem constrói um edifício de apartamentos será proprietário de um único imóvel, então, para que cada apartamento possa ser considerado uma unidade autônoma, deverá ser registrada no Registro de Imóveis a instituição de condomínio. A instituição de condomínio contera a identificação da unidades isoladamente consideradas, além da disposição das partes comuns do condomínio. Esse tipo de registro é regido pela Lei nº 4.591/64, lei essa que não exigiu forma especial para a instituição desse tipo de propriedade horizontal. Assim, não importa a forma: a instituição poderá ser instrumentalizada em escritura pública ou instrumento particular. A única exigência dessa lei é que ela seja feita por escrito. A lei 4.591/64 elencou as exigências mínimas que devem constar do instrumento de instituição, devendo, entretanto, serem observados outros requisitos presentes em outros diplomas legais, inclusive na LRP. Devem constar nesse instrumento: I. a identificação completa das partes instituidoras; II. a descrição do terreno sobre o qual se instituiu o condomínio; III. a referência à matrícula ou ao registro anterior; IV. breve descrição do empreendimento, com sua designação cadastral na Prefeitura Municipal, área total construída, número de pavimentos e a destinação pretendida de cada unidade e o fim a que estas se destinam; V. a descrição de cada unidade autônoma; VI. a indicação das áreas cosntruídas e dos equipamentos de uso comum; VII. documento que esclareça o modo de se utilizar a garagem; VIII. declaração de vontade de instituir o regime condominial; IX. as assinaturas da unanimidade dos instituidores, consignando data e local onde o documento foi firmado. Contudo, para o registro da instituição de condomínio, juntamente com o seu instrumento, deverão ser apresentados: A. o memorial acima descrito; B. a carta de “habite-se” e CNDs do INSS e da SRF; C. o projeto arquitetônico, quadro de custos, áreas e frações ideais; D. outros documentos que possam elucidar a instituição, de acordo com as peculiaridades de cada empreendimento.

(Modelo do ato a ser praticado)

R. - (nº do ato) – (nº do registro) - (instituição de condomínio) - Prenotação nº

DATA:-

TÍTULO:- Instituição de Condomínio (Lei n.º 4.591/64). **FORMA DO TÍTULO**:- Instrumento particular passado em _____-SP, em ___ de _____ de _____.

PROPRIETÁRIA E INSTITUIDORA:- _____
(qualificação completa), empresa com sede na cidade de _____, Estado de _____, à Rua/Av. _____, nº. _____, inscrita no CNPJ/MF sob nº. _____.

OBJETO:- O empreendimento imobiliário situado à AVENIDA/RUA _____, N.º _____, com a denominação de “EDIFÍCIO RESIDENCIAL _____”, construído de conformidade com o projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura do Município de _____, através dos processos nº. _____.

DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO: De conformidade com o projeto aprovado, o “**EDIFÍCIO RESIDENCIAL _____**”, tem por objeto um edifício pluri-habitacional, destinado a fins exclusivamente **residenciais**, compondo-se de ___ único bloco, com ___ apartamentos, construído por planos horizontais, contendo: **SUBSOLO, PAVIMENTO TÉRREO, MEZANINO, ANDARES TIPO, __o. ANDAR / __o. PAVIMENTO, __o. ANDAR / __o. PAVIMENTO E CASA DE MÁQUINAS/CAIXA D’ ÁGUA**, assim discriminados:-

- **SUBSOLO:-** É composto de: rampa de acesso com piso anti-derrapante, escadaria de acesso aos demais pavimentos, (superiores), dotada de porta corta fogo, ___ poços de elevadores, depósito de lixo, hidrante, ___ caixas d’água inferiores e ___ garagens numeradas, (demarcadas sob nos. __, __, __ e __), que serão vinculadas aos apartamentos, conforme adiante descrito.-
- **PAVIMENTO TÉRREO:-** É composto de: sinalizador de autos, caixa para correspondência, rampa de acesso, guarita, rampa para deficientes físicos com piso anti-derrapante, sala de espera, hall social, ___ poços de elevadores, escadaria de acesso aos demais pavimentos, (superiores/inferior), dotada de porta corta fogo, hall de serviço, hidrante, casa de força, vestiário de funcionários, sauna, vestiário com ___ B.W.C., central de gás, apartamento da zeladoria, (contendo: sala, dormitório, cozinha, B.W.C. e área de serviço), área de lazer, espelho d’água (piscina), escada de acesso ao mezanino, lava pés, ducha e pergolado.-
- **MEZANINO:-** É composto de: terraço, ___ poços de elevadores, escadaria de acesso aos demais pavimentos, (superiores/inferiores), salão de festas com despensa e ___ B.W.C., sendo um masculino e um feminino com “*baby sitter*”, hidrante, sala de ginástica e escada de acesso do pavimento térreo.-
- **ANDARES TIPO:-** Cada um dos andares tipo são compostos de: ___ apartamento residencial e coisas de uso e propriedade comuns, que são: ___ halls de circulação, ___ poços de elevadores, escadaria de acesso aos demais pavimentos, (superiores/inferiores), dotada de porta corta fogo e hidrante.-
- **__o. ANDAR / __o. PAVIMENTO:-** É composto da parte inferior do apartamento residencial designado pelo no. __, bem como coisas de uso e propriedade comuns, a saber: ___ halls de circulação, ___ poços de elevadores, escadaria de acesso aos demais pavimentos, (superiores/inferiores), dotada de porta corta fogo e hidrante.-
- **__o. ANDAR / __o. PAVIMENTO:-** É composto da parte superior do apartamento residencial designado pelo no. __, bem como coisas de uso e propriedade comuns, a saber: ___ halls de circulação, ___ poços de elevadores, escadaria de acesso aos demais pavimentos, (superior/inferiores), dotada de porta corta fogo e hidrante.-
- **CASA DE MÁQUINAS / CAIXA D’ ÁGUA:-** É composto de apenas coisas de uso e propriedades comuns, a saber: 02 poços de elevadores, ___ casas de máquinas, escadaria de acesso aos demais pavimentos, (inferiores), dotada de porta corta fogo, hall, escada tipo marinheiro, alçapão, caixa d’ água superior e para raios.-

UNIDADES AUTÔNOMAS:

→ **APARTAMENTO FINAL No. 01:-** Situado no ___o. andar tipo ou ___o. pavimento, é composto de: sala de estar, sala de jantar, terraço, ___ suítes, sendo ___ master, banheiro social (B.W.C.), cozinha, área de serviço, despensa e W.C. de empregada, bem como possui uma área privativa de ____,__ m2, área de garagem de ____,__ m2, área comum de ____,__ m2, num total de ____,__ m2, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a ____,__%. Confrontando, de quem da rua olha o imóvel, pela frente com a área de recuo fronteira à Av / Rua _____, pelo lado direito e esquerdo com os respectivos recuos laterais dos respectivos lados do prédio e pelos fundos com a área de recuo dos fundos da edificação.- **Ao apartamento n.º** ____, fica vinculada a garagem n.º ____, localizada no subsolo.

→ **APARTAMENTO FINAL No. 02:-** Situado no ___o. andar tipo ou ___o. pavimento, é composto de: sala de estar, sala de jantar, terraço, ___ suítes, sendo ___ master, banheiro social (B.W.C.), cozinha, área de serviço, despensa e W.C. de empregada, bem como possui uma área privativa de ____,__ m2, área de garagem de ____,__ m2, área comum de ____,__ m2, num total de ____,__ m2, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a ____,__%. Confrontando, de quem da rua olha o imóvel, pela frente com a área de recuo fronteira à Av / Rua _____, pelo lado direito e esquerdo com os respectivos recuos laterais dos respectivos lados do prédio e pelos fundos com a área de recuo dos fundos da edificação.- **Ao apartamento n.º** ____, fica vinculada a garagem n.º ____, localizada no subsolo

A **convenção de condomínio do “Edifício Residencial _____”** foi registrada sob n.º _____, **livro 3** – Registro Auxiliar.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) **autorizado(a).**

FICHA AUXILIAR

apartamentos	matrículas
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

79 - INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO

Ato a ser praticado é de registro. O usufruto, então, representa o exercício simultâneo de dois atributos da propriedade, os direitos de usar e fruir. Deste modo, conceitua-se como o direito real de uso e fruição sobre coisa alheia que atribui ao titular, denominado de **usufrutuário**, temporariamente, o direito de usar e fruir do bem móvel, imóvel ou universalidades pertencentes ao **nu-proprietário**. Assim, é possível compreender que o usufruto limita, mas não afasta o direito de propriedade. No mesmo sentido, a autora Maria Helena Diniz disserta que "perde o proprietário do bem o *jus utendi* e o *fruendi*, que são poderes inerentes ao domínio, porém não perde a substância, o conteúdo de seu direito de propriedade, que lhe fica na nua-propriedade". O presente direito real está regulado no Código Civil de 2002 entre os artigos 1390 e 1411.

O usufruto pode ser constituído pela lei, por ato *inter vivos* (contrato, p. ex.), por ato *causa mortis* (testamento), por doação e por usucapião. É cabível o usufruto simultâneo, ou seja, duas ou mais pessoas exercerem o referido direito ao mesmo tempo. Entretanto, não pode haver usufruto sucessivo, tendo em vista se tratar de direito personalíssimo, portanto, intransmissível com a ocorrência do evento morte. O registro do usufruto na serventia imobiliária encontra base legal no artigo 167, inciso I, item 7, da Lei Federal 6.015/73, sendo lançado no Livro 2 – registro geral.

Todavia, só há que se falar em direito de acrescer no usufruto quando o instituidor ou reservante expressamente prever o referido direito no título que constituir o usufruto. Deste modo, a possibilidade de acréscimo deve ser expressa, na forma do artigo 1.411 do Código Civil, o qual prescreve que "*constituído o usufruto em favor de duas ou mais pessoas, extinguir-se-á a parte em relação a cada uma das que falecerem, salvo se, por estipulação expressa, o quinhão desses couber ao sobrevivente*".

O poder de alienar é *conditio sine qua non* para a constituição do usufruto e de qualquer outro direito real. Logo, a instituição de usufruto, que opera a favor de terceiro, somente poderá ocorrer enquanto o instituidor for titular do domínio. O mesmo vale para a reserva de usufruto, pois esta deve ser efetivada antes da transmissão da nua-propriedade do imóvel. Para elucidar a matéria, tomemos os seguintes exemplos:

a) Doação com reserva de usufruto: A e B são proprietários de um imóvel e resolvem doar a nua-propriedade do mesmo ao filho C, reservando para si o usufruto vitalício. Apresentada a escritura no Registro Imobiliário, é tecnicamente correto registrar a reserva de usufruto antes do registro da doação da nua-propriedade. Ora, se a constituição do usufruto depende do poder de alienação, impossível será proceder à reserva após a doação da nua-propriedade, ocasião em que os doadores não mais terão o imóvel na sua esfera patrimonial. Contudo, há na doutrina uma discussão pertinente quanto ao registro da reserva de usufruto. Se antes do referido ato os reservantes já eram

titulares do direito de uso e gozo, é dispensável o registro daquilo que foi constituído na aquisição da propriedade plena.

b) Compra e venda/doação de nua-propriedade e instituição de usufruto pelos vendedores/doadores: A e B são proprietários de um imóvel. Resolvem vender/doar a nua propriedade a C e instituir o usufruto vitalício em favor do filho D. Como a instituição depende do poder de alienar, necessário será formalizar o registro da instituição do usufruto para, em seguida, efetuar o registro da compra e venda/doação da nua-propriedade;

c) Compra e venda de nua-propriedade e instituição de usufruto pelo comprador: A e B são proprietários de um imóvel. Resolvem vender o imóvel a C que, por sua vez, institui o usufruto vitalício em favor de D. A lógica registral é distinta dos exemplos anteriores, pois o instituidor é o próprio comprador. Desta forma, C deverá adquirir o imóvel a fim de obter o poder de alienação para depois instituir o usufruto. Assim, os atos serão os seguintes: registro da compra e venda da propriedade plena seguido do registro da instituição do usufruto em favor de D.

Dentre outros caracteres, o usufruto é revestido da intransmissibilidade, por disposição expressa do artigo 1.393 do Código Civil vigente. A referida norma versa que "*não se pode transferir o usufruto por alienação; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso*". Contudo, é viável a alienação do usufruto ao proprietário da coisa resolúvel, tornando plena a propriedade. Tal transformação ocasiona a denominada consolidação que constitui forma legal de extinção do usufruto. Como explanado acima, o usufruto registrado no fôlio real pode ser constituído por ato *inter vivos*, *causa mortis* ou, ainda, doação. Desta forma, o tributo incidente dependerá da natureza do ato. Se a manifestação de vontade ocorrer por ato oneroso (*inter vivos*) deverá ser recolhimento o Imposto de Transmissão sobre bens imóvel por Ato Oneroso Inter Vivos - ITBI, cuja instituição é de competência municipal. Por outro lado, sendo a constituição por ato gratuito ou não oneroso (testamento ou doação), incide o Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação - ITCD, de natureza estadual.

Modelo de extrato para registro:

R. __ (nº ato)– . (instituição do usufruto) – prenotação nº

DATA:

Pela escritura referida no R __, o(s) proprietário(s) _____ (**nome do transmitente**) anteriormente qualificado(s), **INSTITUI(RAM) o USUFRUTO** do imóvel desta matrícula, a favor de _____ (nome do adquirente), pelo valor estimativo de **R\$ _____**, a _____ . Valor venal R\$ _____ .

REGISTRADO POR: _____ (escrevente autorizado).

80 - INTERDIÇÃO

Ato a ser praticado é de averbação. A interdição ou curatela é uma medida de amparo àqueles que não têm discernimento para a prática dos atos da vida civil. Assim, dispõe o Código Civil que são absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil os que, por enfermidade ou deficiência mental, não tiverem o necessário discernimento para a prática desses atos e os que, mesmo por causa transitória, não puderem exprimir sua vontade (artigo 3º). E, são incapazes, relativamente a certos atos, ou à maneira de exercê-los: os ébrios habituais, os viciados em tóxicos, e os que, por deficiência mental, tenham o discernimento reduzido; os excepcionais, sem desenvolvimento mental completo; e os pródigos (artigo 4º). O interdito somente poderá adquirir ou dispor de seus bens mediante autorização do juiz competente e com a presença de seu curador próprio e, quando necessário, também de Curador Público. a interdição poderá ser ingressada na serventia por mandado ou ofício judicial.

Modelo de extrato para registro:

AV. __ (nº ato)– _____ . (interdição) – prenotação nº

DATA:

Em cumprimento ao r. mandado expedido em _____ de _____ de _____, pelo Juízo de Direito da Vara _____, extraído dos autos nº _____ de INTERDIÇÃO, proposto por

_____ (nome do autor/credor) **contra** _____ (nome do réu/devedor),

procedo esta averbação para constar que por sentença proferida pelo Juízo supra, datada de ____ de

____ de ____ e transitada em julgado em ____ de _____ de _____, o mesmo foi **declarado**

absolutamente incapaz de praticar atos da vida civil, tendo sido nomeado como curador _____.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)

autorizado(a).

81- LOCAÇÃO

Ato a ser praticado é de registro. O contrato de locação será apresentado quando o interessado desejar a averbação para fins de PREFERÊNCIA, o registro para fins de VIGÊNCIA ou a averbação de CAUÇÃO LOCATÍCIA. O direito de preferência para aquisição do bem é conferido ao locatário (inquilino) do imóvel, desde que o contrato tenha sido averbado no registro do imóvel locado. Nestes casos, o locatário terá prioridade na aquisição do bem, em caso de venda, conforme previsto no art. 33 da lei federal 8245/91 e no art. 167, II, 16, da lei federal 6015/73. Trata-se de averbação sem conteúdo financeiro. Para a realização do ato, será necessária a apresentação dos seguintes documentos: 1) requerimento subscrito pelo locatário, solicitando a averbação na matrícula do imóvel, com firma reconhecida; 2) Duas vias originais do contrato (uma via será arquivada), devidamente assinadas por duas testemunhas, com reconhecimento de firma das partes envolvidas. O direito de vigência é aquele assegurado ao locatário (inquilino), de modo que, caso o imóvel seja vendido, fica garantida sua permanência até o fim do contrato, independentemente de quem seja o novo proprietário. Esta cláusula deverá ser expressa no corpo do contrato. Para o exercício deste direito é necessário o registro do contrato na matrícula do imóvel locado, nos termos do art. 167, I, 3, da lei federal 6015/73. Trata-se de registro com conteúdo financeiro, ou seja, os emolumentos a serem pagos ao cartório serão calculados com base na soma do valor de todos os aluguéis mensais. Para a realização do ato, será necessária a apresentação dos seguintes documentos: 1) requerimento subscrito pelo locatário, solicitando o registro na matrícula do imóvel, com firma reconhecida; 2) Duas vias originais do contrato (uma via será arquivada), devidamente assinadas por duas testemunhas, com reconhecimento de firma das partes envolvidas.

Modelo de extrato para registro:

R. __ (nº ato)– . (locação) – prenotação nº

DATA:

Nos termos do instrumento particular de __ de _____ de _____, celebrado nesta cidade, o proprietário _____ (nome do proprietário/locador), **LOCOU(ARAM) o imóvel desta matrícula**, à _____ (nome do locatário/devedor), pelo prazo de __ (____) anos, com início em __ de _____ de _____, e término em __ de _____ de _____, sendo o aluguel fixado em _____, por mês, a ser regido pela forma e demais condições constantes do título.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

81- LOTEAMENTO

Ato a ser praticado é de registro. Loteamento é o parcelamento do solo urbano, fracionando-se o imóvel em lotes de terreno, cuja área não poderá ser inferior a 125 metros quadrados, em se tratando de imóvel urbano.

No loteamento há necessidade de abertura de novas vias públicas de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. No loteamento o empreendedor deverá arquivar perante o Registro de Imóveis todos os documentos referidos no artigo 18 da Lei 6.766/79, para formalização do registro especial ali previsto.

Loteamento
(com abertura ou prolongamento de ruas)

Lei nº 6.766/79

1. REQUERIMENTO

duas vias assinadas pelos proprietários

firmas reconhecidas

data posterior ao último documento juntado

(refazer a cada apresentação)

declarar se será rural ou urbano, citando a legislação correlata

citar expressamente as matrículas dos imóveis envolvidos

2. HISTÓRICO VINTENÁRIO DO IMÓVEL

duas vias assinadas pelos proprietários

firmas reconhecidas

abranger 20 ou mais anos (nunca menos) de histórico

3. CERTIDÃO VINTENÁRIA DO IMÓVEL

certidão atualizada (90 dias) do registro imobiliário

4. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL SOBRE A ÁREA

lei que transformou a área rural em urbana

demais atos legais sobre o loteamento

5. LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO MUNICIPAL

se houver, juntar cópia autenticada pela Câmara Municipal

6. PROCESSO PERANTE O MUNICÍPIO

laudo de avaliação

cronograma de obras ou termo de constatação de infra-estrutura

termo de avaliação e termo de caução

decreto de aprovação (atentar para o prazo de validade)

outros atos praticados perante o Município

7. PROCESSO PERANTE O GRAPROHAB

certificado de aprovação

(original com todas as assinaturas necessárias) ;

plantas e memoriais devidamente autenticados pelo Graprohab

cuidado com rasuras, senão tudo terá que ser reiniciado

8. PLANTAS E MEMORIAIS DESCRITIVOS

usar azimutes UTM e não mais azimutes magnéticos

assinaturas do engenheiro e de todos os proprietários

plantas originais com a autenticação do Graprohab (sem rasuras)

apresentar todos os memoriais descritivos (área total, lotes, etc)

9. CONTRATO-PADRÃO

cuidado com cláusulas abusivas (vide art. 26 da LPS e CDC)

extrato com as restrições urbanísticas (anuência expressa do Prefeito)

10. CERTIDÕES

a. Quanto aos Imóveis (atentar para a validade de cada uma)

ITR e CCIR dos últimos 5 anos (se no período o imóvel foi rural)

IPTU e taxas municipais dos últimos 5 anos

b. Quanto às Pessoas (atentar para a validade de cada uma)

criminal (estadual e federal) - 10 anos

cível e fiscal (estadual e federal) - 10 anos

protestos – 10 anos

CPF, RG e comprovante de endereço de todos (cópias autenticadas)

Modelo de extrato para registro:

R. __ (nº ato)– . (loteamento) – prenotação nº

DATA:

Memorial descritivo - Descrição do Loteamento denominado " _____ " de
propriedade da firma

O presente memorial descreve as fases de estudo, projeto e apresentação do

Descrição da propriedade loteada:.....

1) denominação da área:.....

2) situação:.....

3) área :

4) confrontações:.....

Relação Cronológica dos títulos de domínio (histórico abrangendo pelo menos os últimos 20 anos

Documentação técnica:

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente)

autorizado(a).

82- MUDANÇA DE NOME

Ato a ser praticado é de averbação. Todos os atos que de alguma forma modificarem o registro deverão ser averbados. O art. 167, II, da Lei de Registros Públicos cita vinte e um itens. Vale a pena salientar que a enumeração legal não esgota os casos de averbação, ou seja, não é *numerus asclausus*, mas sim *numerus apertus*. O próprio art. 246 da Lei de Registros Públicos determina que, além dos casos expressamente indicados no dispositivo citado, poderão ser averbadas as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. A averbação tem como princípio jurídico estabelecer a publicidade da alteração do registro, conferindo eficácia e segurança jurídica.

Modelo de extrato para registro:

AV. __ (nº ato)– . (mudança de nome) – prenotação nº

DATA:

Nos termos da Carta de Sentença referida no R.nº __, instruída com certidão de casamento Termo nº ____, Livro __ nº ____, fls ____, expedida em __ de ____ de ____, pelo Oficial do Registro Civil do __º Subdistrito de _____, Comarca da Capital do estado, procedo esta averbação para constar que com seu divórcio, _____ (nome do proprietário), voltou a usar o seu nome de solteira, ou seja, _____.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

83- NATURALIZAÇÃO

Ato a ser praticado é de averbação. Todos os atos que de alguma forma modificarem o registro deverão ser averbados. O art. 167, II, da Lei de Registros Públicos cita vinte e um itens. Vale a pena salientar que a enumeração legal não esgota os casos de averbação, ou seja, não é *numerus clausus*, mas sim *numerus apertus*. O próprio art. 246 da Lei de Registros Públicos determina que, além dos casos expressamente indicados no dispositivo citado, poderão ser averbadas as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. A averbação tem como princípio jurídico estabelecer a publicidade da alteração do registro, conferindo eficácia e segurança jurídica.

Modelo de extrato para registro:

AV. __ (nº ato)– _____ . (naturalização) – prenotação nº _____

DATA:

Nos termos da escritura de _____, lavrada no _____, livro ____ – fls. _____, instruída com Certificado de Naturalização expedido em _____, pelo Diretor Geral do Departamento de Justiça, do Ministério da Justiça (Portaria no. 00068 de 22/02/85), **procedo esta averbação para ficar constando que foi concedida à _____** (nome dos proprietários), **a cidadania brasileira.**

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

84- ÓBITO

Ato a ser praticado é de averbação. Todos os atos que de alguma forma modificarem o registro deverão ser averbados. O art. 167, II, da Lei de Registros Públicos cita vinte e um itens. Vale a pena salientar que a enumeração legal não esgota os casos de averbação, ou seja, não é *numerus clausus*, mas sim *numerus apertus*. O próprio art. 246 da Lei de Registros Públicos determina que, além dos casos expressamente indicados no dispositivo citado, poderão ser averbadas as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. A averbação tem como princípio jurídico estabelecer a publicidade da alteração do registro, conferindo eficácia e segurança jurídica.

Modelo de extrato para registro:

AV. __ (nº ato)– _____ . (naturalização) – prenotação nº

DATA:

Nos termos da escritura de _____, lavrada no _____, livro _____, fls. _____, e certidão do Oficial de Registro Civil do..... subdistrito local (termo n....., livro C-fls.), procedo esta averbação para constar o **ÓBITO** de _____ (espólio), ocorrido em.....de.....de.....

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

85- PACTO ANTENUPCIAL

Ato a ser praticado é de registro. É previsto no art. 1.653 do [Código Civil Brasileiro](#), sendo obrigatória sua formalização por meio de [escritura pública](#), em Tabelionato de Notas. Para valer contra terceiros, deverá ser registrado, após a celebração do casamento, no Registro de Imóveis (Livro n.º 3) do primeiro domicílio do casal. Se o casal, ou cada cônjuge individualmente possuir bens imóveis registrados, deverá tempestivamente também averbar o casamento com o pacto antenupcial no Livro n.º 2 do Registro de Imóveis de cada bem imóvel. Qualquer que seja o regime de bens adotado só passará a vigorar depois do casamento.

Possibilidade de alteração na vigência do casamento

Modelo de extrato para registro:

TÍTULO:- Convenção Antenupcial. - **Prenotação n.º**

FORMA DO TÍTULO:- Escritura de __ de _____ de __, lavrada no _____, livro _____, fls. _____.

OUTORGANTES E RECIPROCAMENTE OUTORGADOS:- _____ (nome dos nubentes)

CONVENÇÃO PACTUADA:-

CONDIÇÕES PACTUADAS:- Adotaram o regime acima, não só dos bens que cada cônjuge levar para o casamento, como os que de futuro venham a adquirir a qualquer título, assim como os que de futuro venham a adquirir a qualquer título, assim como os frutos e rendimentos.

DATA DO CASAMENTO:-

DATA DA CERTIDÃO:-

CARTÓRIO:- Oficial de Registro Civil do ____ subdistrito de Santos livro B- _ - Termo _____).

NOME DA CONTRAENTE APÓS O CASAMENTO:- [NOMES_DOS_ADQUIRENTES].

PRIMEIRO DOMICILIO CONJUGAL:-

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).

86- PARTILHA EM INVENTÁRIO COM FIDEICOMISSO - JUDICIAL

É ato praticado é de registro. Partilha, de modo geral, é um processo que visa a composição de quinhões, que serão distribuídos ou atribuídos às pessoas que possuem direitos sobre eles. Nela se mostra o resultado final da distribuição dos bens que se encontravam em comum, exprimindo, portanto, a formação e a distribuição de quinhões. Ela pode ser judicial litigiosa ou amigável.

A Partilha em Inventário, ou partilha de herança, é o processo final do inventário, em razão do qual se atribui ao cônjuge sobrevivente e aos herdeiros do de cujus a parte que corresponde a cada um, segundo seus direitos ou determinação do próprio inventariado. Uma vez julgada a partilha, dela se extrairá o formal de partilha. Será este formal de partilha que deverá ser apresentado no Registro de Imóveis para que se efetue seu registro, uma vez que esse é o título que investe os herdeiros na qualidade de senhores dos bens que lhes foram aquinhoados.

Do formal de partilha constarão, necessariamente, as seguintes peças:

- I. Termo de inventariante e título de herdeiros;
- II. Avaliação dos bens que constituíram o quinhão de cada herdeiro;
- III. Pagamento do quinhão hereditário;
- IV. Quitação dos impostos;
- V. Sentença;
- VI. Petição inicial de abertura do inventário ou do arrolamento;
- VII. Certidão de óbito;
- VIII. Certidão de trânsito em julgado da sentença;
- IX. Identificações corretas das pessoas beneficiadas com a transmissão de domínio, em decorrência da morte; os herdeiros e os cessionários devem ser qualificados com os nomes completos, com os números dos documentos de identidade e, se casados, com indicação dos nomes dos respectivos cônjuges e com especificação dos regimes de bens adotados, sendo conveniente, até mesmo para correção de eventuais erros, a justada de cópias dos documentos e das certidões expedidas pelo Registro Civil;
- X. Os imóveis devem ser individuados e bem caracterizados, consoante conste das transcrições e matrículas do Registro de Imóveis.

* Lei nº 5.869/73

Modelo de extrato para registro:

R. __ (nº ato)– . (naturalização) – prenotação nº

DATA:

Conforme Formal de Partilha expedido em ___ de _____ de _____, pelo Juízo de Direito da ___^a. Vara Cível desta comarca, extraído dos autos do inventário (Processo n.º _____), dos bens deixados por falecimento de _____ (espólio), **verifica-se que o imóvel desta matrícula, estimado em R\$ _____, foi ATRIBUIDO à cada uma das herdeiras legatárias _____ (FIDUCIÁRIAS). Valor venal R\$ _____.**

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

87- PARTILHA EM DIVÓRCIO - ESCRITURA

Ato a ser praticado é de registro. A Partilha em Separação ou em Divórcio é feita ao término da sociedade conjugal, em razão de separação judicial ou amigável, acarretando a extinção da comunhão de bens que se estabeleceu de acordo com o regime de bens instituído. Esta partilha deve ser transcrita do mesmo modo como se tratasse da comunhão hereditária para que se partilhe os bens entre os cônjuges, ou seja, na separação judicial e no divórcio, o instrumento a ser levado ao Registro de Imóveis dando conta da partilha dos bens do casal é o formal de partilha. Este formal deverá conter:

- I. Petição inicial;
- II. Auto de partilha ou equivalente, podendo estar contido até na inicial;
- III. Descrição individuada dos imóveis, bem caracterizada, consoante conste das transcrições e matrículas do Registro de Imóveis;
- IV. Sentença homologatória;
- V. Certidão de trânsito em julgado da sentença;
- VI. Identificação correta dos cônjuges, com suas qualificações completas, inclusive número do cadastro de pessoa física da Receita Federal (CPF ou CIC) e número do registro geral do Instituto de Identificação (RG);
- VII. Recolhimento do ITBI em caso de um dos cônjuges ter sido aquinhoadado com porção maior em imóveis que o outro.

Modelo de extrato para registro:

R. __ (nº ato)– . (partilha em divórcio - escritura) – prenotação nº

DATA:

Pela escritura de partilha em divórcio de de de, lavrada no Tabelião de Notas de , livro páginas, procedo este registro para ficar constando que em razão do **divórcio** requerido(a) por _____ (nome dos proprietários), **o imóvel** desta matrícula, estimado em R\$ _____, foi **PARTILHADO** a(o) **divorciando(a)** _____ (nome do adquirente). Valor venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ **(nome do escrevente)**
autorizado(a).

88- PARTILHA EM DIVÓRCIO - JUDICIAL

Ato a ser praticado é de registro. A Partilha em Separação ou em Divórcio é feita ao término da sociedade conjugal, em razão de separação judicial ou amigável, acarretando a extinção da comunhão de bens que se estabeleceu de acordo com o regime de bens instituído. Esta partilha deve ser transcrita do mesmo modo como se tratasse da comunhão hereditária para que se partilhe os bens entre os cônjuges, ou seja, na separação judicial e no divórcio, o instrumento a ser levado ao Registro de Imóveis dando conta da partilha dos bens do casal é o formal de partilha. Este formal deverá conter:

- I. Petição inicial;
- II. Auto de partilha ou equivalente, podendo estar contido até na inicial;
- III. Descrição individuada dos imóveis, bem caracterizada, consoante conste das transcrições e matrículas do Registro de Imóveis;
- IV. Sentença homologatória;
- V. Certidão de trânsito em julgado da sentença;
- VI. Identificação correta dos cônjuges, com suas qualificações completas, inclusive número do cadastro de pessoa física da Receita Federal (CPF ou CIC) e número do registro geral do Instituto de Identificação (RG);
- VII. Recolhimento do ITBI em caso de um dos cônjuges ter sido aquinhoadado com porção maior em imóveis que o outro.

* Lei nº 5.869/73

Modelo de extrato para registro:

R. __ (nº ato)– . (partilha em divórcio - judicial) – prenotação nº

DATA:

Conforme carta de sentença expedida em ___ de _____ de _____, pelo Juízo de Direito da ___ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de _____, comarca da Capital deste Estado, extraído dos autos (Proc. nº _____) de **DIVÓRCIO CONSENSUAL**, em que são requerentes _____ e _____ (nome dos proprietários), o imóvel desta matrícula, estimado em R\$. _____, foi **PARTILHADO** à divorcianda(o) _____ (nome do adquirente). Valor venal R\$_____.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

89- PARTILHA EM INVENTÁRIO - ESCRITURA

Ato a ser praticado é de registro. A partilha em inventário por escritura está prevista na lei 11.441/2007, dentro de algumas restrições e recomendações. A possibilidade de lavrar escrituras de inventário e partilha (além do divórcio e da separação) não impede que os atos sejam também feitos judicialmente. Um destes atos pode começar judicialmente e as partes desistirem, optando pela via notarial. Também, ao inverso, iniciados os procedimentos para a escritura, as partes podem desistir e optarem pela via judicial. A partilha feita por escritura pública não necessita homologação e deverá ser levada aos órgãos de registro diretamente, sem qualquer outro procedimento judicial. Não há competência territorial. Pode as partes residir em qualquer cidade assim como o óbito também pode ocorrer em qualquer lugar. Não é obrigatório que façam a escritura de inventário e partilha na cidade onde moram ou na cidade onde ocorreu o falecimento. Os herdeiros podem também residir em cidades diversas e elegerem uma das cidades na qual se lavrará a escritura de inventário e partilha. É livre a escolha do Tabelião de Notas de qualquer cidade para a lavratura destas escrituras. Há competência territorial apenas para os atos posteriores averbatórios do registro de imóveis. Na escritura de inventário e partilha há necessidade da assistência de advogado inscrito na OAB a escolha das partes. É necessário também que as partes sejam maiores, capazes, estarem concordes e não ter o falecido deixado testamento.

Inventário

1 – Partes: O de cujus (falecido) não é parte. A escritura deverá mencionar o nome do falecido no título. São partes: 1.1) A viúva; 1.2) Herdeiros descendentes ou, na falta destes, os ascendentes; 1.3) Na falta de descendentes, ascendentes e cônjuge viúvo, os colaterais até o quarto grau (primeiro, irmãos, depois sobrinhos, depois tios e, finalmente, se não houver nenhum destes, os primos e tio-avô). 1.4) Cônjuges dos herdeiros que comparecem para anuir com a partilha: os cônjuges casados na comunhão universal de bens também partilham e os da comunhão parcial.

A companheira ou companheiro (art. 1790 CC) é titular de metade dos bens adquiridos onerosamente durante a relação (aquestos).

As partes podem estar representadas por procuração, podendo ser o mesmo procurador para todos. Se houver filhos pré-mortos, os filhos deste sucedem por representação.

2 – Herdeiros renunciantes: o tabelião deve atentar para a possibilidade de que haja fraude a credores. Quando a renúncia for pura e simples, os direitos transmitem-se ao monte, exceto se todos os herdeiros renunciarem, quando se transmitirá aos herdeiros da próxima classe, por direito próprio (descendentes dos renunciantes).

O Tabelião deve atentar para uma fórmula consagrada, mas errada, em que todos os filhos renunciaram para favorecer a mãe ou pai viúvo. Neste caso, se os filhos renunciantes têm filhos, estes é que adquirem a herança no caso da renúncia de todos. Esta fórmula somente pode ser feita se a renúncia for translativa a favor do ascendente (com pagamento do respectivo Imposto Intervivos, ITCMD ou ITBI).

3 – Autor da herança: Identificar e qualificar o morto (de cujus).

4 – Falecimento: Indicar, a vista da certidão de óbito, a data e local do falecimento. O falecimento pode ter sido em outro local, inclusive no exterior.

5 – Indicação do cônjuge e dos herdeiros: somente o nome e parentesco. Se houver filhos pré-falecidos, estes devem ser nomeados com a indicação de terem deixado filhos (netos do morto) ou de não terem filhos.

6 – Inventariante: A indicação do inventariante deve ser feita segundo a ordem estabelecida pelo CPC, art. 990. Esta ordem somente pode ser alterada pelo tabelião se houver unanimidade dos herdeiros e do cônjuge viúvo.

7 – Bens: o tabelião deverá distinguir bens particulares e bens do casal. Todos devem ser listados com a indicação do título aquisitivo e do valor de avaliação.

8 – Dívidas e obrigações: o inventário deverá indicar todas as dívidas e obrigações pendentes para que a partilha seja feita sobre o saldo.

9 – Partilha e seus tributos: O ITCMD (Causa Mortis) incide sobre o total bruto dos bens do espólio. Isto significa que a base de cálculo do tributo é o valor total dos bens, deduzida a meação do viúvo ou viúva. Mesmo que haja dívidas, estas não podem ser deduzidas da base de cálculo (Lei 10.705/2000, art. 12). Alíquota: Até 12 mil UFESPs (R\$ 170.760,00) a alíquota é de 2,5%. Acima deste valor, a alíquota é de 4%. Para facilitar o cálculo, neste caso, utiliza-se o valor total da herança (base de cálculo tributária) vezes 4% menos R\$ 2.561,40. Para verificar as hipóteses de isenção do ITCMD, verifique a Lei 10.705/2000, art. 6º. Se houver torna de um herdeiro para outro, há incidência do ITBI sobre o valor da torna.

10 – Documentos e certidões: as cópias devem ser autenticadas.

11 – Declarações das partes: a existência de ônus incidentes sobre os imóveis não constitui impedimento para a lavratura. Eventuais certidões positivas fiscais municipais ou da Receita Federal impedem a lavratura do ato.

12 - Sobrepartilha ou partilha parcial: É possível. Serve para declarar algum bem que não declarado no ato do inventário, por esquecimento ou por falta de documento.

13 - Emolumentos: as custas da escritura de inventário são calculadas conforme tabela oficial do Estado de São Paulo, com base no valor venal dos bens imóveis e avaliação dos demais bens, à data do óbito do “de-cujus”. Consulte-nos. Para que o cálculo das custas e emolumentos seja o mais eficaz e seguro possível, o título e os valores básicos deverão ser trazidos à serventia para ser avaliado por nossos atendentes especializados. Os preços também variam por Estados.

3 - Documentos necessários:

- 1) Carteira de identidade e número de CPF das partes e do morto;
- 2) Certidão de óbito do morto;
- 3) Certidão de casamento (90 dias);
- 4) Certidão do pacto antenupcial, se houver;
- 5) Certidão de propriedade dos imóveis;
- 6) Documentos que comprovem o domínio e preço de bens móveis, se houver;
- 7) Certidão comprobatória da inexistência de testamento (CNB S Paulo);
- 8) Certidão negativa de tributos fiscais municipais pendentes sobre os imóveis;
- 9) Certidão negativa conjunta da Receita Federal e PGFN.

Modelo de extrato para registro:

R. __ (nº ato)– . (partilha em inventário - escritura) – prenotação nº

DATA:

Pela escritura de inventário e partilha de de de, lavrada no ____ Tabelião de Notas de _____, livro páginas, procedo este registro para ficar constando que em razão do **falecimento de _____** (espólio), ocorrido em __ de _____ de _____, **o imóvel** desta matrícula, estimado em R\$ _____, foi **PARTILHADO** na **proporção de** __ à viúva-meeira (viúvo-meeiro) _____ **e de** __ a cada um do(s) herdeiro(s)-filho(s) _____ **(nome dos adquirentes)** . Valor venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

90- PARTILHA EM INVENTÁRIO - JUDICIAL

É ato praticado é de registro. Partilha, de modo geral, é um processo que visa a composição de quinhões, que serão distribuídos ou atribuídos às pessoas que possuem direitos sobre eles. Nela se mostra o resultado final da distribuição dos bens que se encontravam em comum, exprimindo, portanto, a formação e a distribuição de quinhões. Ela pode ser judicial litigiosa ou amigável. A Partilha em Inventário, ou partilha de herança, é o processo final do inventário, em razão do qual se atribui ao cônjuge sobrevivente e aos herdeiros do de cujus a parte que corresponde a cada um, segundo seus direitos ou determinação do próprio inventariado. Uma vez julgada a partilha, dela se extrairá o formal de partilha. Será este formal de partilha que deverá ser apresentado no Registro de Imóveis para que se efetue seu registro, uma vez que esse é o título que investe os herdeiros na qualidade de senhores dos bens que lhes foram aquinhoados.

Do formal de partilha constarão, necessariamente, as seguintes peças:

- I. Termo de inventariante e título de herdeiros;
- II. Avaliação dos bens que constituíram o quinhão de cada herdeiro;
- III. Pagamento do quinhão hereditário;
- IV. Quitação dos impostos;
- V. Sentença;
- VI. Petição inicial de abertura do inventário ou do arrolamento;
- VII. Certidão de óbito;
- VIII. Certidão de trânsito em julgado da sentença;
- IX. Identificações corretas das pessoas beneficiadas com a transmissão de domínio, em decorrência da morte; os herdeiros e os cessionários devem ser qualificados com os nomes completos, com os números dos documentos de identidade e, se casados, com indicação dos nomes dos respectivos cônjuges e com especificação dos regimes de bens adotados, sendo conveniente, até mesmo para correção de eventuais erros, a justada de cópias dos documentos e das certidões expedidas pelo Registro Civil;
- X. Os imóveis devem ser individuados e bem caracterizados, consoante conste das transcrições e matrículas do R.I.

Modelo de extrato para registro:

R. __ (nº ato)– . (partilha em inventário - escritura) – prenotação nº

DATA:

Conforme formal de partilha expedido em __ de _____ de _____, pelo Juízo de Direito da __ª Vara Cível desta comarca, extraído dos autos de inventário (Proc. n.º _____), dos bens deixados por falecimento de _____ (espólio), ocorrido em __ de _____ de _____, o imóvel desta matrícula, estimado em R\$ _____, foi **PARTILHADO** na proporção de __ à viúva-meeira (viúvo-meeiro) _____ e de __ a cada um do(s) herdeiro(s)-filho(s) _____ (nome dos adquirentes) . Valor venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).

91- PARTILHA EM SEPARAÇÃO - ESCRITURA

Ato a ser praticado é de registro. A partilha em inventário por escritura está prevista na lei 11.441/2007, dentro de algumas restrições e recomendações. A possibilidade de lavrar escrituras de inventário e partilha (além do divórcio e da separação) não impede que os atos sejam também feitos judicialmente. Um destes atos pode começar judicialmente e as partes desistirem, optando pela via notarial. Também, ao inverso, iniciados os procedimentos para a escritura, as partes podem desistir e optarem pela via judicial. A partilha feita por escritura pública não necessita homologação e deverá ser levada aos órgãos de registro diretamente, sem qualquer outro procedimento judicial. Não há competência territorial. Pode as partes residir em qualquer cidade assim como o óbito também pode ocorrer em qualquer lugar. Não é obrigatório que façam a escritura de inventário e partilha na cidade onde moram ou na cidade onde ocorreu o falecimento. Os herdeiros podem também residir em cidades diversas e elegerem uma das cidades na qual se lavrará a escritura de inventário e partilha. É livre a escolha do Tabelião de Notas de qualquer cidade para a lavratura destas escrituras. Há competência territorial apenas para os atos posteriores averbatórios do registro de imóveis. Pela Emenda Constitucional nº 66, de 13 de julho de 2010, que entrou em vigor em 14.07.2010, conforme publicação no Diário Oficial da União, a escritura de separação deixou de ser necessária para obter o divórcio. Não há mais necessidade de separar para depois divorciar. O divórcio pode ser requerido pelas partes a qualquer tempo, não prescindindo de separação, prazo ou qualquer outra formalidade anterior. A referida Emenda Constitucional em nada se referiu à separação judicial. Esse silêncio da lei suscitou vários comentários e opiniões. Uma corrente se inclina pela permanência da separação, como recurso a ser usado por aquele casal que não quer imediatamente se divorciar, mas sim, dar um tempo na relação. Outra vantagem levantada pelos defensores dessa corrente, é que optando pela separação e não pelo divórcio imediato, o casal tem a possibilidade da reconciliação futura. Não serão obrigados a contrair novas núpcias, pois não se divorciaram. Outra corrente entende que mesmo no silêncio, a Emenda extinguiu a separação judicial.

Modelo de extrato para registro:

R. __ (nº ato)– . (partilha em separação - escritura) – prenotação nº

DATA:

Pela escritura de partilha em separação de de de, lavrada no Tabelião de Notas de , livro páginas, procedo este registro para ficar constando que em razão da **separação** requerido(a) por _____ (nome dos proprietários), o **imóvel** desta matrícula, estimado em R\$ _____, foi **PARTILHADO** a(o) **separando(a)** _____ (**nome do adquirente**). Valor venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ (**nome do escrevente**)
autorizado(a).

92- PARTILHA EM SEPARAÇÃO - JUDICIAL

Ato a ser praticado é de registro. A Partilha em Separação ou em Divórcio é feita ao término da sociedade conjugal, em razão de separação judicial ou amigável, acarretando a extinção da comunhão de bens que se estabeleceu de acordo com o regime de bens instituído. Esta partilha deve ser transcrita do mesmo modo como se tratasse da comunhão hereditária para que se partilhe os bens entre os cônjuges, ou seja, na separação judicial e no divórcio, o instrumento a ser levado ao Registro de Imóveis dando conta da partilha dos bens do casal é o formal de partilha. Este formal deverá conter:

- I. Petição inicial;
- II. Auto de partilha ou equivalente, podendo estar contido até na inicial;
- III. Descrição individuada dos imóveis, bem caracterizada, consoante conste das transcrições e matrículas do Registro de Imóveis;
- IV. Sentença homologatória;
- V. Certidão de trânsito em julgado da sentença;
- VI. Identificação correta dos cônjuges, com suas qualificações completas, inclusive número do cadastro de pessoa física da Receita Federal (CPF ou CIC) e número do registro geral do Instituto de Identificação (RG);
- VII. Recolhimento do ITBI em caso de um dos cônjuges ter sido aquinhoadado com porção maior em imóveis que o outro.

(DESCRIÇÃO DO ATO)

Modelo de extrato para registro:

R. __ (nº ato)– . (partilha em separação - judicial) – prenotação nº

DATA:

Conforme formal de partilha expedido em __ de _____ de _____, pelo Juízo de Direito da __ª Vara Cível desta comarca de _____, extraído dos autos da Separação Consensual (Processo n.º _____), em que são requerentes _____ e _____ (nome dos proprietários), o imóvel desta matrícula, estimado em R\$ _____, foi **PARTILHADO** a(o) separada(o) _____ (nome do adquirente), anteriormente qualificada(o). Valor Venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

93- PENHORA

O ato praticado é de averbação (artigo 167, I, %, da Lei 6.015/73), e tem caráter obrigatório (artigo 659, § 4º, do Código de Processo Civil). A penhora será feita através de mandado, ou de certidão extraída dos autos de execução, da qual conste cópia do auto ou termo de penhora. O mandado ou certidão serão expedidos para seu registro no Cartório de Registro de Imóveis respectivo, cabendo ao exequente o seu cumprimento (Norma de Serviço, Cap. XX, 48). Assim, é desnecessária a diligência por oficial de justiça, bastando sua entrega à parte interessada para cumprimento. Advirta-se que não é possível, para o registro da penhora, o simples ofício.

O **mandado** ou **certidão** deverão conter, obrigatoriamente:

- I. Nome do juiz e especificação do respectivo cargo;
- II. Natureza e número do processo;
- III. Nome e qualificação das partes de forma completa, do exequente e do executado. Deverá haver perfeita coincidência entre o executado e o titular de domínio do imóvel penhorado. O imóvel há que pertencer ao executado. Somente é possível o registro da penhora em nome de terceiro se a ele alienado pelo executado, desde de que tenha sido caracterizada, no processo, a fraude de execução, por decisão que reconhecer a ineficácia da alienação em relação ao exequente, circunstância que deverá constar do mandado ou das certidões;
- IV. Nome do depositário, que deve constar obrigatoriamente, verificando-se se a sua assinatura foi posta ao auto ou termo de penhora.
- V. Indicação do imóvel penhorado com suas características essenciais, inclusive o número da matrícula e/ ou transcrição;
- VI. Especificação do valor da execução;
- VII. Autenticação das peças apresentadas e assinatura do juiz.

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (penhora) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Em cumprimento ao r. mandado expedido em ___ de _____ de _____, pelo Juízo de Direito da ___ª Vara Cível desta comarca, extraído dos autos n.º _____ da ação de _____ movida por **(nome do credor/autor)** contra **(nome do devedor/réu)**, o imóvel desta matrícula, foi **PENHORADO** nos autos supra, sendo de **RS _____ (valor da penhora)** o valor atribuído à ação, tendo sido nomeado depositário o Sr. _____.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

94- PERMUTA

Ato a ser praticado é de registro. Ocorrem na permuta, simultaneamente, duas transferências ou duas transmissões de propriedade: os contratantes ou permutantes fazem, entre si, recíprocas transferências de coisas, que se equivalem. Em síntese, é a troca de coisa por coisa. Na permuta, a troca de valores é firmada por sua equivalência, pelo que dela se extrai qualquer obrigação que resulta na entrega de soma em dinheiro. Portanto, na permuta não há uma contraprestação em dinheiro, de modo a se identificarem comprador e vendedor e em consequência, a coisa vendida e comprada. Nela ocorrem a entrega de duas coisas de igual valor, ou que se equivalem.

O Código Civil usa a palavra troca em vez de permuta . O seu artigo 1.164 dispõe que aplicam-se à troca as disposições referente à compra e venda. Tão semelhantes são os contratos de compra e venda e de troca, que o Código determina que a este se apliquem as disposições concernentes àqueles, com ligeiras modificações. A única diferença existente reside na forma de pagamento, que não pode ser por meio de dinheiro, pois, se o for, deixará de ser troca, caracterizando-se compra e venda.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (permuta) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pela escritura lavrada em ____ de _____ de _____, no _____, livro _____, folhas _____, o(s) proprietário(s) _____ (nome dos transmitentes)

TRANSMITIRAM o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ _____ a _____ (nome dos transmitentes), a título de **PERMUTA** com o imóvel localizado a _____ (nome do logradouro) e _____ (nome do logradouro) objeto da matrícula n.º _____, deste Oficial de Registro de Imóveis. Valor venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

95- PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS

Ato a ser praticado é de registro. Título provisório usado quando o vendedor (promitente cedente) é possuidor de uma Escritura de Promessa de Compra e Venda e a transação é feita com financiamento do proprietário, passando a ser o comprador (promitente cessionário). Neste caso, deverão ser emitidas notas promissórias, em caráter PRÓ-SOLVENDO, relativas ao saldo financiado.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (promessa de cessão de direitos) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pelo instrumento particular de ____ de _____ de _____, passado nesta cidade, os cessionários _____ (nome dos transmitentes), **PROMETEU(RAM) CEDER E TRANSFERIR** a _____(nome dos adquirentes), todos seus direitos e decorrentes do compromisso de venda e compra a que se refere o R. ____, tendo por objeto o **imóvel** desta matrícula, pelo preço de **R\$. _____**, pagável na forma constante do título e com as demais condições constante do mesmo. Valor venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

96- PROMESSA DE VENDA E COMPRA

Ato a ser praticado é de registro. Os contratos de compra e venda de imóveis carregam em seu nome a designação "compromisso" ou "promessa" por convencionarem, entre as partes, obrigações futuras para a realização de um contrato definitivo de compra e venda. Portanto, é contrato preliminar ou pré-contrato através do qual um dos contratantes assume a obrigação de vender o objeto do contrato ao outro contratante que, por sua vez, também assume a obrigação de adquirir esse objeto.

A promessa de compra e venda é um contrato onde o promitente-vendedor obriga-se a vender um imóvel pelo valor, condições e modos pactuados, comprometendo-se a outorgar a escritura de compra e venda, ou "escritura definitiva" quando do adimplemento da obrigação. Ocorrendo a satisfação da obrigação, o promissário-comprador terá direito real sobre o imóvel objeto do contrato.

O compromissário comprador poderá exigir do compromitente a escritura definitiva do imóvel, mas para que isso possa ocorrer, compromisso de venda e compra deverá ter sido anteriormente registrado no Registro de Imóveis e, ainda, todos os requisitos legais deverão ter sido observados e devidamente obedecidos.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (promessa de venda e compra) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pelo instrumento particular passado nesta cidade, em ___ de _____ de _____, o(s) proprietário(s) _____ (nome dos transmitentes / cedentes) **PROMETEU(RAM)** **VENDER** o imóvel desta matrícula, a _____ (nome dos adquirentes/cessionários), pelo preço de **R\$ _____**, por conta do qual, foi paga a quantia de R\$. _____ e o saldo de R\$. _____ ficou para ser pago na forma constante do título e nas condições constantes do mesmo. Valor venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).

97- PROMESSA DE VENDA E COMPRA - ESCRITURA

Ato a ser praticado é de registro. Título provisório usado para transações financiadas pelo proprietário. Neste caso, deverão ser emitidas notas promissórias, em caráter pro - solvendo, relativas ao saldo financiado, ou emissão de notas promissórias em caráter pro - soluto.

A promessa de compra e venda é um contrato onde o promitente-vendedor obriga-se a vender um imóvel pelo valor, condições e modos pactuados, comprometendo-se a outorgar a escritura de compra e venda, ou "escritura definitiva" quando do adimplemento da obrigação. Ocorrendo a satisfação da obrigação, o promissário-comprador terá direito real sobre o imóvel objeto do contrato.

O compromissário comprador poderá exigir do compromitente a escritura definitiva do imóvel, mas para que isso possa ocorrer, compromisso de venda e compra deverá ter sido anteriormente registrado no Registro de Imóveis e, ainda, todos os requisitos legais deverão ter sido observados e devidamente obedecidos.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (promessa de venda e compra) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pela escritura de ____ de _____ de _____, lavrada no _____, livro _____, folhas _____, o(s) proprietário(s) _____ (nome dos transmitentes/devedor(es)) **PROMETEU(RAM)** **VENDER** o imóvel desta matrícula, a _____ (nome dos adquirente(s) / credor(es)), pelo preço de R\$ _____, por conta do qual, foi paga a quantia de R\$. _____ e o saldo de R\$. _____ ficou para ser pago na forma constante do título e nas condições constantes do mesmo. Valor venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

98- REALIZAÇÃO DE LEILÕES

O ato a ser praticado é de averbação. A realização de leilões, os quais resultaram negativos. O credor (agora proprietário) deseja averbar o resultado negativo do leilão e a quitação da dívida nos termos dos parágrafos 5º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

A averbação da realização dos leilões negativos é fundamental para que o credor (atual proprietário) comprove ter cumprido com as obrigações legais.

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (realização de leilões) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Atendendo requerimento passado nesta cidade, aos _____ de _____ de 2.____, expedido pela [NOMES_DOS_ADQUIRENTES] e instruído com as Atas das Sessões do 1º Leilão Público nº _____/____ - CPA/CP, em ____ de _____ de _____, e do 2º Leilão Público nº _____/____ - CPA/CP, em ____ de _____ de _____ procedo esta averbação para constar que em cumprimento ao disposto no art. 27, da Lei 9.514/97, foram realizados os leilões acima, os quais resultaram negativos.

**AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).**

99 - RECONCILIAÇÃO

Ato a ser praticado é de averbação. As averbações são *ex officio* ou *a requerimento do interessado*. Aquelas prescindem de requerimento e são praticadas de ofício, pelo oficial, enquanto estas dependem de provocação das partes.

Entre as que devem ser provocadas, está prevista a 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 (art. 167, II, 5, da Lei de Registros Públicos).

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (reconciliação) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Atendendo requerimento passado nesta cidade, aos ____ de _____ de _____, instruído com certidão do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do _____º Subdistrito da comarca de (termo nº. _____, Livro B- _____ – fls. _____) (matrícula nº _____), procedo esta averbação para ficar constando que por sentença proferida aos ____ / ____ / ____ – (processo nº ____ / ____), pelo Juízo de Direito da _____ Vara da Família e das Sucessões de _____, **foi homologada a reconciliação de _____ e _____** (nome dos proprietários), que eram casados no regime da comunhão _____ de bens, desde ____ / ____ / _____, **voltando a mulher a usar o seu nome de casada, ou seja, _____** (nome da proprietária).

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

100- REFERÊNCIA DE ÔNUS

Ato a ser praticado é de averbação. A averbação surge da necessidade de se fazer exarar na propriedade imobiliária a ocorrência de atos que modifiquem o registro. A averbação, ante a necessidade de se fazerem exarar, na história da propriedade imobiliária, todas as ocorrências ou atos que, embora não sendo constitutivos de domínio, de ônus reais ou de encargos, venham a atingir o direito real ou as pessoas nele interessadas e, conseqüentemente, o registro, alterando-o, por modificarem, esclarecerem ou extinguirem os elementos dele constantes, anotando-os à margem da matrícula ou do registro.

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (referência de ônus) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Pela inscrição nº _____, feita às fls. _____, do livro _____, em _____, o(s) proprietário(s) _____ (nome dos transmitentes/devedores), **PROMETEU(RAM) vender** o imóvel objeto desta Matrícula pelo preço de R\$ _____, a _____ (nome dos adquirentes/credores). Valor venal: R\$ _____

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

101- REGIME DE BENS

Ato a ser praticado é de averbação. As averbações são *ex officio* ou *a requerimento do interessado*. Aquelas prescindem de requerimento e são praticadas de ofício, pelo oficial, enquanto estas dependem de provocação das partes.

Entre as que devem ser provocadas, está prevista a 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 (art. 167, II, 5, da Lei de Registros Públicos).

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (regime de bens) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos do instrumento referido na Av. ____, procedo esta averbação para ficar constando que o regime da separação de bens adotado pelo casal _____ e _____ (nome dos proprietários / nubentes), foi por força do disposto no art. 258, parágrafo único, inciso II do Código Civil Brasileiro.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

102- RENÚNCIA DO USUFRUTO

Ato a ser praticado é de averbação. A renúncia tem natureza abdicativa, pois as renúncias translativas não são verdadeiramente renúncias, mas alienações. Se o usufrutuário pretende renunciar o usufruto, deve fazê-lo por escritura de forma gratuita, beneficiando por liberalidade o usufrutuário. Desta forma, em relação ao direito real do usufruto, somente pode haver renúncia gratuita de natureza abdicativa, pois as renúncias translativas não são verdadeiramente renúncias, mas alienações (quando haveria a necessidade do comparecimento do nu-proprietário). A renúncia é ato pessoal e unilateral, independe da anuência ou concordância do nu-proprietário. A cautela é, mesmo sendo o usufruto direito personalíssimo, se o usufrutuário for casado, deve obrigatoriamente a mulher (ou o marido conforme o caso) comparecer, para dar a outorga uxória (ou marital).

Modelo de extrato para registro:

AV. (nº do ato) – (nº do registro). (renuncia de usufruto) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Nos termos da escritura de ___ de _____ de _____, lavrada no _____, livro _____, folhas _____, o(s) usufrutuário (s) _____, **RENUNCIOU(ARAM)** ao usufruto registrado sob nº. _____, o qual fica **CANCELADO**, consolidando a propriedade plena referente à presente matrícula, em proveito dos nus-proprietários qualificados no R. ____.- **Valor venal proporcional – R\$ _____.-**

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

103- RESCISÃO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA

Ato a ser praticado é de averbação. Qualquer pessoa que firme um compromisso de compra e venda de imóvel para pagamento em prestações pode vir a ser surpreendido com a impossibilidade financeira de suportar tais prestações, de tal forma que fique impedido de cumprir com todas as obrigações assumidas. Neste caso, a decorrência natural e lógica é o inadimplemento e conseqüentemente a rescisão do contrato, por iniciativa da vendedora. Há casos, porém, que o comprador se antecipa à esta situação, seja por diligência, seja para evitar maiores prejuízos tanto para si próprio, como para a vendedora, e pleiteia a rescisão do compromisso antes que ocorra a inadimplência. Sem dúvidas, há também aqueles casos de desistência imotivada no negócio, que redundam no pedido de rescisão do pacto. O ordenamento jurídico pátrio proporciona ao adquirente o direito de rescisão do contrato com a conseqüente restituição das parcelas pagas, não obstante seja ele o desistente do negócio por impossibilidade de prosseguir pagando o débito contraído, evitando assim, prejuízos à outra parte. Se a decorrência natural do inadimplemento é a rescisão do compromisso, não há fundamento para indeferir-la apenas pelo fato de ter sido requerida pelo comprador desistente.

Da mesma forma, ainda que a desistência do negócio seja imotivada, também é possível requerer a rescisão. O Código de Defesa do Consumidor, dentro do seu espírito protecionista, garante a possibilidade de rescisão, sendo da natureza dos contratos celebrados sob sua égide, o direito de arrependimento. Tanto é que em seu artigo 51, dispõe serem nulas as cláusulas que autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor.

Modelo de extrato para registro:

AV. – _____ . **(rescisão de promessa de venda e compra)** - Prenotação nº _____

DATA:-

Nos termos do instrumento particular celebrado nesta cidade, aos _____, os promitentes vendedores _____ **(nome dos transmitentes/devedores)**, e os promitentes compradores _____ **(nome dos adquirentes/credores)**, todos anteriormente qualificados, de comum acordo rescindiram a promessa de venda e compra registrada sob no. _____, nesta matrícula, motivo pelo qual procedo o seu **CANCELAMENTO**.

AVERBADO POR:- _____ **(nome do escrevente)**
autorizado(a).

104 - RETIFICAÇÃO DE ÁREA E APURAÇÃO REMANESCENTES

Ato praticado é de averbação. A retificação de área e apuração de remanescente de um imóvel é um procedimento que permite a correção ou averbação de seu registro quando esses se mostrarem omissos, imprecisos ou não exprimirem a verdade, o que poderá ser requerido pelo interessado via administrativa (cartório) ou por meio de procedimento judicial.

Modelo de extrato para registro:

AV. 2 – (retificação de medidas e área).

DATA:- (data) . – Prenotação n.º .

Conforme decisão exarada nesta data no procedimento de **RETIFICAÇÃO DE MEDIDAS E ÁREA**, iniciado a requerimento da proprietária _____, com sede e foro em _____ Estado de _____, à rua _____ n.º _____, bairro _____, inscrita(o) no CNPJ/MF. sob n.º _____, **onde o Sr. Oficial Registrador Bel. _____, considerou satisfeitos todos os requisitos do inciso II., do art. 213 da lei 6015/1973 e itens 124 e ss. das N.S.C.G.J.S.P., foi D E F E R I D A a presente averbação, para ficar constando que o _____ terreno desta matrícula sob n.º _____ da rua/avenida _____, com fundos até a avenida/rua _____, corretamente, tem a seguinte descrição:- inicia no ponto “_” (situado a _____ metros da confluência dos alinhamentos das avenidas _____, divisa com o imóvel n.º _____ da referida avenida/rua (matricula n.º _____), seguindo para a esquerda com o azimute de _____ e medida de _____ metros até chegar ao ponto “_”, na divisa com o imóvel n.º _____ da referida avenida/rua (matricula n.º _____); daí deflete à direita com direção para a avenida/rua _____, com o azimute de “_° _’ _” e medida de _____, _____ metros até o ponto “_”, confrontando por toda esta extensão sempre com este imóvel; daí deflete à direita, fazendo alinhamento com a avenida/rua _____, com o azimute de “_° _’ _” e medida de _____, _____ metros até o ponto “_” (situado a _____, _____ metros da confluência dos alinhamentos da avenida/rua _____ e da avenida/rua _____); daí deflete à direita com o azimute de “_° _’ _” e medida de _____, _____ metros, até encontrar o ponto “_”, fazendo divisa lateral com o imóvel n.º _____ da avenida/rua _____ (matricula n.º _____); daí deflete à direita com o azimute de “_° _’ _” e medida de _____, _____ metros até o ponto “_”, confrontando com parte dos fundos do imóvel sob n.º _____, da citada avenida e já mencionado, daí deflete à esquerda com o azimute de “_° _’ _” e com medida de _____, _____ metros, até encontrar o ponto “_”, fazendo divisa com a lateral do mesmo imóvel n.º _____, encerrando o perímetro do terreno com a área total de _____, _____ m2.,**

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

105- RETIFICAÇÃO DE CPF/RG

Ato a ser praticado é de averbação. As averbações são *ex officio* ou *a requerimento do interessado*. Aquelas prescindem de requerimento e são praticadas de ofício, pelo oficial, enquanto estas dependem de provocação das partes.

Entre as que devem ser provocadas, está prevista a 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 (art. 167, II, 5, da Lei de Registros Públicos).

Modelo de extrato para registro:

AV. – _____ . (retificação de CPF/RG) - Prenotação nº _____

DATA:-

Atendendo requerimento dede.....de....., passado nesta cidade, instruído com cópia autenticada da cédula de identidade (ou do cartão de identificação de contribuinte), procedo esta averbação para constar que corretamente, o número do RG _____ (ou do CPF/MF) de _____ é, e não como constou do R.....desta matrícula.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente)
autorizado(a).

106- RETIFICAÇÃO DE REGIME DE BENS

Ato a ser praticado é de averbação. As averbações são *ex officio* ou *a requerimento do interessado*. Aquelas prescindem de requerimento e são praticadas de ofício, pelo oficial, enquanto estas dependem de provocação das partes.

Entre as que devem ser provocadas, está prevista a 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 (art. 167, II, 5, da Lei de Registros Públicos).

Modelo de extrato para registro:

AV. – _____ . (retificação de regime de bens) - Prenotação nº

DATA:-

Nos termos da escritura lavrada no _____, livro ____ - fls. _____, instruída com cópia certidão de casamento (Termo no. ____ livro ____), expedida em _____, pelo ____ Oficial de Registro Civil de _____, procedo esta averbação para constar que corretamente _____ (nome dos proprietários) sua mulher _____, são casados pelo _____ (regime de bens), de acordo com a escritura de pacto antenupcial lavrada no Oficial de Registro Civil e Tabelionato Distrito _____, aos _____, livro ____ - fls. _____, a qual encontra-se registrada sob no. _____, no livro ____ - Registro Auxiliar, do ____ Oficial de Registro de Imóveis de _____.

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

107- SEPARAÇÃO

Ato a ser praticado é de averbação. As averbações são *ex officio* ou *a requerimento do interessado*. Aquelas prescindem de requerimento e são praticadas de ofício, pelo oficial, enquanto estas dependem de provocação das partes.

Entre as que devem ser provocadas, está prevista a 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 (art. 167, II, 5, da Lei de Registros Públicos).

Modelo de extrato para registro:

AV. – _____ . (separação) - Prenotação n.º

DATA:-

Atendendo requerimento passado nesta cidade, em ___ de _____ de 2000, instruído com certidão do ___º Oficial de Registro Civil local (termo n.º ____, livro B- ____, procedo esta averbação para ficar constando que por sentença proferida em __/__/____ (Proc. n.º _____), pelo Juízo de Direito da ___ª Vara Cível desta comarca de Santos, foi homologada a **separação consensual** de _____ (**nome dos proprietários**), voltando a mulher a usar o seu nome de solteira, ou seja, _____ (nome dos proprietários).

AVERBADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

108- SEQUESTRO

O ato praticado é de registro. O sequestro é a apreensão ou depósito judicial um bem específico, que é objeto de algum litígio, com o objetivo de conservar e entregar, em bom estado, a quem lhe cabe por direito, após a solução do litígio.

O sequestro é uma medida de constrição judicial, requerido pela parte adversa. O registro dessa medida judicial no Registro de Imóveis não torna o bem inalienável, mas interfere na livre disponibilidade física e jurídica do executado sobre o bem sequestrado. Contudo, se o imóvel sequestrado for alienado, não será cogitada fraude à execução, mas a alienação será considerada ineficaz em relação ao exequente.

O registro do sequestro será feito através de mandado, ou de certidão extraída dos autos de execução, que deverá conter cópia do auto ou termo de sequestro. O mandado ou certidão serão expedidos ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente. Cabe ao exequente o seu cumprimento, sendo desnecessária a diligência por oficial de justiça, bastando sua entrega à parte interessada para que esta possa cumpri-lo.

O mandado ou certidão deverão conter:

I. Nome do juiz e especificação do respectivo cargo;

II. Natureza e número do processo;

III. Nome e qualificação das partes de forma completa, do exequente e do executado. Deverá haver perfeita coincidência entre o executado e o titular de domínio do imóvel sequestrado. O imóvel há que pertencer ao executado.

IV. Nome do depositário, que foi nomeado pelo juiz, verificando-se se a sua assinatura foi aposta ao auto ou termo de sequestro;

V. Indicação do imóvel sequestrado com suas características essenciais, inclusive o número da matrícula e/ou transcrição;

VI. Especificação do valor da execução;

VII. Autenticação das peças apresentadas e assinatura do juiz.

Modelo de extrato para registro:

R. – _____ . (sequestro) - Prenotação nº _____

DATA:-

Em cumprimento ao r. mandado expedido em _____ de _____ de _____, pelo Juízo de Direito da _____^a

Vara Cível de _____, extraído dos autos de _____ – (Processo no. _____ / _____), requerida por

_____ (**nome do autor - credor**), portador da cédula de identidade RG nº

_____, inscrito no CPF/MF sob nº _____, brasileira, - **profissão**, **estado civil**, residente e

domiciliada em _____, contra _____ (**nome do réu - devedor- titular**

de domínio na matrícula), já qualificado, procedo este registro para constar que **o imóvel desta**

matricula foi SEQUESTRO nos autos supra, sendo de R\$ _____ o valor atribuído à ação.

Fiel Depositário:.....

REGISTRADO POR:- _____ (**nome do escrevente**)

autorizado(a).

109 - USUCAPIÃO

O ato praticado é o de registro. O usucapião é a aquisição do domínio pela posse continuada do imóvel. É um meio hábil de aquisição embasado na posse ininterrupta e pacífica da coisa e na boa-fé do possuidor, que adquire o domínio pelo lapso do tempo estabelecido em lei. O usucapião de bens imóveis é uma forma originária de se adquirir a propriedade, após a posse continuada desses bens. Ainda que meramente declaratória, e não constitutiva, a sentença proferida na ação de usucapião, é necessário se proceda ao seu registro, para efeito da publicidade e disponibilidade do imóvel. O artigo 945 do Código de Processo Civil dispõe que a sentença que julgar procedente a ação de usucapião será registrada, mediante mandado, no Registro de Imóveis, e o artigo 226 da Lei de Registros Públicos acrescenta que os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial. Segue-se que, combinados ambos os dispositivos, a sentença há de conter os requisitos para o seu registro e/ou abertura de matrícula. O título para o registro será o mandado, que conterá todo o teor da sentença ou que seja, autenticada, a ele apensada. Deverá constar certidão do trânsito em julgado da sentença. Em síntese, o mandado deverá conter:

- I. Nome do juiz e especificação do respectivo cargo;
- II. Natureza e número do processo;
- III. Nome e qualificação do autor ou autores, de forma completa;
- IV. Indicação do imóvel, com suas características, confrontações e localização;
- V. Sentença e certidão de seu trânsito em julgado;
- VI. Autenticação das peças que acompanharem o mandado e assinatura do juiz.

A transcrição da sentença declaratória de usucapião no Registro de Imóveis visa apenas dar publicidade ao ato, para prevenir a boa-fé de terceiros e assegurar a continuidade do registro. Não objetiva a transmissão do domínio, já que este já foi transferido; visa apenas dar publicidade à sua individualização e fornecer a prova do direito do usucapiente sobre determinado bem.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (usucapião) - Prenotação n.º _____

DATA:-

Em cumprimento ao r. mandado expedido em ___ de _____ de _____, assinado pelo Dr. _____, MM. Juiz de Direito da ___^a. Vara Cível desta Comarca, passado à requerimento de _____ (nome dos transmitentes), **nos autos da ação de USUCAPIÃO** contra _____ (nome dos adquirentes), já qualificados, **a titularidade de domínio do imóvel desta** matrícula avaliado por R\$ _____, passou a pertencer à autora, já qualificada. **Valor venal R\$ _____.**

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

110 - VENDA E COMPRA CUMPRINDO O COMPROMISSO

O ato praticado é de registro. A venda e compra é um contrato bilateral, pelo qual um dos contratantes se obriga a transferir bem de sua propriedade ao outro, mediante o pagamento do preço ajustado.

O contrato de venda e compra, por si só, não gera nenhum direito real ao comprador, pois a transferência dos direitos sobre o imóvel se efetivará mediante a transcrição do instrumento contratual no Registro de Imóveis.

O registro de um contrato de venda e compra de bem imóvel deverá, via de regra, ser feito mediante a apresentação de escritura pública, documento esse que reproduz todos termos e ajustes que constam do contrato e que deve estar revestido de todas as formalidades exigidas pela lei. Todavia, a legislação brasileira admite, em casos específicos, que esse tipo de registro se efetue por instrumento particular, conferindo-lhe força de escritura pública.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (venda e compra cumprindo o compromisso) - Prenotação n.º

DATA:-

Pela escritura de ____ de _____ de _____, lavrada no _____, livro _____, folhas _____, o(s) proprietário(s) _____ (nome dos transmitentes), **VENDEU(ERAM)** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ _____, a _____ (nome dos adquirentes). Valor venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) **autorizado(a).**

111- VENDA E COMPRA - ESCRITURA

Ato a ser praticado é de registro. A venda e compra é um contrato bilateral, pelo qual um dos contratantes se obriga a transferir bem de sua propriedade ao outro, mediante o pagamento do preço ajustado.

O contrato de venda e compra, por si só, não gera nenhum direito real ao comprador, pois a transferência dos direitos sobre o imóvel se efetivará mediante a transcrição do instrumento contratual no Registro de Imóveis.

O registro de um contrato de venda e compra de bem imóvel deverá, via de regra, ser feito mediante a apresentação de escritura pública, documento esse que reproduz todos termos e ajustes que constam do contrato e que deve estar revestido de todas as formalidades exigidas pela lei. Todavia, a legislação brasileira admite, em casos específicos, que esse tipo de registro se efetue por instrumento particular, conferindo-lhe força de escritura pública.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (venda e compra por escritura) - Prenotação n.º

DATA:-

Pela escritura de ____ de _____ de _____, lavrada no _____, livro _____, página _____, o(s) proprietário(s) _____ (nome dos transmitentes), **[VENDEU(ERAM)]** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ _____, a _____ (nome dos adquirentes). Valor venal R\$ _____.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

112- VENDA E COMPRA - INSTRUMENTO PARTICULAR

Ato a ser praticado é de registro. A venda e compra é um contrato bilateral, pelo qual um dos contratantes se obriga a transferir bem de sua propriedade ao outro, mediante o pagamento do preço ajustado.

O contrato de venda e compra, por si só, não gera nenhum direito real ao comprador, pois a transferência dos direitos sobre o imóvel se efetivará mediante a transcrição do instrumento contratual no Registro de Imóveis.

O registro de um contrato de venda e compra de bem imóvel deverá, via de regra, ser feito mediante a apresentação de escritura pública, documento esse que reproduz todos termos e ajustes que constam do contrato e que deve estar revestido de todas as formalidades exigidas pela lei. Todavia, a legislação brasileira admite, em casos específicos, que esse tipo de registro se efetue por instrumento particular, conferindo-lhe força de escritura pública.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (venda e compra por instrumento particular) - Prenotação n.º

DATA:-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública celebrado nesta cidade, aos ___ de _____ de _____, os proprietários _____ (nome dos transmitentes), **VENDEU(ERAM)** o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$ _____, a _____ (nome dos adquirentes). (Do preço, a quantia de R\$ _____, foi utilizada com recursos da conta vinculada do **Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, figurando como interveniente a (Banco que liberou o dinheiro do FGTS)-** Garante também a presente alienação fiduciária o imóvel minuciosamente descrito e caracterizado na matrícula no. _____, deste Oficial de Registro de Imóveis. Valor venal R\$_____.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) **autorizado(a).**

113- VENDA E COMPRA DA NUA PROPRIEDADE

Ato a ser praticado é de registro. A venda e compra é um contrato bilateral, pelo qual um dos contratantes se obriga a transferir bem de sua propriedade ao outro, mediante o pagamento do preço ajustado.

O contrato de venda e compra, por si só, não gera nenhum direito real ao comprador, pois a transferência dos direitos sobre o imóvel se efetivará mediante a transcrição do instrumento contratual no Registro de Imóveis.

O registro de um contrato de venda e compra de bem imóvel deverá, via de regra, ser feito mediante a apresentação de escritura pública, documento esse que reproduz todos termos e ajustes que constam do contrato e que deve estar revestido de todas as formalidades exigidas pela lei.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (venda e compra da nua propriedade) - Prenotação n.º

DATA:-

Pela escritura de __ de _____ de _____, lavrada no _____, livro _____, .folhas _____, o(s) proprietário(s) _____ (nome dos transmitentes) **VENDEU(ERAM) a nua propriedade** do imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ _____, a _____ (nome dos adquirentes). **Valor venal R\$_____.**

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

114- VENDA E COMPRA DO USUFRUTO

Ato a ser praticado é de registro. A venda e compra é um contrato bilateral, pelo qual um dos contratantes se obriga a transferir bem de sua propriedade ao outro, mediante o pagamento do preço ajustado.

O contrato de venda e compra, por si só, não gera nenhum direito real ao comprador, pois a transferência dos direitos sobre o imóvel se efetivará mediante a transcrição do instrumento contratual no Registro de Imóveis.

O registro de um contrato de venda e compra de bem imóvel deverá, via de regra, ser feito mediante a apresentação de escritura pública, documento esse que reproduz todos termos e ajustes que constam do contrato e que deve estar revestido de todas as formalidades exigidas pela lei.

Modelo de extrato para registro:

R. (nº do ato) – (nº do registro). (venda e compra da nua propriedade) - Prenotação n.º

DATA:-

Pela escritura referida no R. __, o(s) proprietário(s)_____ (nome dos proprietários)

VENDEU(ERAM) o USUFRUTO do imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ _____, a _____ (nome dos adquirentes). Valor venal – R\$_____.

REGISTRADO POR:- _____ (nome do escrevente) autorizado(a).

Apêndice sobre registro cédulas de cédulas de crédito no Registro de Imóveis e Títulos e Documentos:

Cédula de Crédito Rural Pignoratícia

- prevista no art. 14 do decreto Lei nº 167/67;
- ingresso no cartório de registro de imóveis;
- registro no livro 3-registro auxiliar
- competência registro de imóveis da situação onde os imóveis se encontram os bens apenhados
- prazo para registro de 03 dias;
- não há necessidade de reconhecimento de firma, de CND, ITR, CCIR e IBAMA;
- as averbações podem ser de alterações e cancelamento.
- emolumentos diferenciados.

Cédula de Crédito Rural Hipotecária

- previsto no art. 20 do decreto Lei nº 167/67;
- ingresso no cartório de registro de imóveis;
- registro no livro 2 e livro 3-registro auxiliar;
- competência registro de imóveis da situação onde os imóveis da situação do imóvel hipotecado;
- prazo para registro de 03 dias
- não há necessidade de reconhecimento de firma, de CND, CCIR, IBAMA, há necessidade de ITR (salvo PRONAF ou declaração do proprietário)
- as averbações podem ser de alterações e cancelamento.
- emolumentos diferenciados.

Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária

- previsto no art. 25 do decreto Lei nº 167/67;
- ingresso no cartório de registro de imóveis;
- registro no livro 02 (hipoteca) e livro 3-registro auxiliar
- competência registro de imóveis da situação onde os imóveis da situação do imóvel hipotecado
- prazo para registro de 03 dias
- não há necessidade de reconhecimento de firma, de CND, CCIR, IBAMA, há necessidade de ITR (salvo PRONAF ou declaração do proprietário)
- as averbações podem ser de alterações e cancelamento.
- emolumentos diferenciados.

Cédula de Nota de Crédito Rural

- prevista no art. 27 do decreto Lei nº 167/67;
- ingresso no cartório de registro de imóveis, registro no cuja exploração se destina o financiamento, ou, no da sede da cooperativa;
- livro 3-registro auxiliar,
- competência registro de imóveis da situação cuja a exploração se destina o financiamento, ou na sede da cooperativa,

- prazo para registro de 03 dias;
- não há necessidade de reconhecimento de firma, de CND, ITR, CCIR, IBAMA
- as averbações podem ser de alterações e cancelamento.
- emolumentos diferenciados.

Cédula de Crédito Industrial

- prevista no art. 14 do decreto Lei nº 413/69;
- ingresso no cartório de registro de imóveis e ingresso no cartório de registro de imóveis e **registro de títulos e documentos quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo;**
- Livro 2 (apenas se houver garantia hipotecária) e livro 3-registro auxiliar,
- competência registro de imóveis local do bem dado em garantia;
- prazo para registro de 03 dias
- não há necessidade de reconhecimento de firma, de CND, ITR (sim quando houver imóvel rural), CCIR (sim quando envolver imóvel rural) IBAMA
- as averbações podem ser de alterações e cancelamento.
- emolumentos normais.

Cédula de Crédito à Exportação -

- prevista no art. 03 do decreto Lei nº 6.313/75 art. 14, Decreto Lei nº 413/69;
- ingresso no cartório de registro de imóveis e **registro de títulos e documentos quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo;**
- Livro 2 (apenas se houver garantia hipotecária) e livro 3-registro auxiliar,
- competência registro de imóveis local do bem dado em garantia,
- prazo para registro de 03 dias
- não há necessidade de reconhecimento de firma, de CND, ITR (quando houver imóvel rural), CCIR(quando houver imóvel rural), IBAMA,
- as averbações podem ser de alterações e cancelamento.
- emolumentos normais.

Cédula de Crédito Comercial -

- prevista no art. 05 do decreto Lei nº 6.840/80 art. 14, Decreto Lei nº 413/69;
- ingresso no cartório de registro de imóveis;
- Livro 2 (apenas se houver garantia hipotecária) e livro 3-registro auxiliar,
- competência registro de imóveis local do bem dado em garantia,
- prazo para registro de 03 dias
- não há necessidade de reconhecimento de firma, de CND, ITR (quando houver imóvel rural), CCIR (quando houver imóvel rural), IBAMA,
- as averbações podem ser de alterações e cancelamento.
- emolumentos normais.

Cédula de Crédito Produto Rural -

- prevista no art. 03 do decreto Lei nº 8.929/94 e Lei nº 10.200/01;

- ingresso no cartório de registro de imóveis e **registro de títulos e documentos quando houver alienação fiduciária de bem móvel ou penhor de veículo**;
- Livro 2 (apenas se houver garantia hipotecária) e livro 3-registro auxiliar,
- competência registro de imóveis do domicílio do emitente (art. 12 da Lei 8.929/94). Depois realizar o registro da garantia na situação do bem;
- prazo para registro de 03 dias;
- não há necessidade de reconhecimento de firma, de CND, ITR (quando houver imóvel rural), CCIR(quando houver imóvel rural), IBAMA;
- as averbações podem ser de alterações e cancelamento;
- emolumentos diferenciados.

Cédula de Crédito Imobiliário -

- prevista no art. 19 do decreto Lei nº 10.931/04;
- ingresso no cartório de registro de imóveis;
- Livro 2 ;
- competência registro de imóveis da situação do bem dado em garantia;
- prazo para registro de 03 dias;
- **há** necessidade de reconhecimento de firma, de CND (pessoa jurídica), ITR (quando houver imóvel rural), CCIR(quando houver imóvel rural), IBAMA(imóvel rural);
- as averbações podem ser de alterações e cancelamento;
- emolumentos normais.

Cédula de Crédito Bancário -

- prevista no art. 29 do decreto Lei nº 10.931/04;
- ingresso no cartório de registro de imóveis e ou Títulos e Documentos dependendo da espécie de garantia (obs: somente se registra a garantia, mas não a cédula);
- Livro 2 (apenas se a garantia for alienação fiduciária de bem imóvel ou hipoteca) e LV. 3 (se a garantia for de bens móveis, cuja competência registral seja do registro de imóveis - ex: penhor industrial) ;
- competência registro de imóveis e ou Registro de Títulos e Documentos da situação do bem dado em garantia;
- prazo para registro de 03 dias;
- **há** necessidade de reconhecimento de firma, de CND (pessoa jurídica), ITR (quando houver imóvel rural), CCIR(quando houver imóvel rural), IBAMA(imóvel rural);
- as averbações podem ser de alterações e cancelamento;
- emolumentos normais.

PRINCÍPIOS REGISTRÁRIOS QUE NORTEIAM O REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL:

Competência territorial

Todo Serviço de registro de Imóveis tem uma competência territorial limitada por lei de organização judiciária. Cada imóvel situa-se em uma circunscrição e está submetido à Serventia de sua competência.

Princípio da legalidade

Por este princípio, todos os títulos, inclusive judiciais, devem ser examinados pelo Registrador, que verificará se foram cumpridas todas as exigências legais para seu registro.

Princípio da especialidade

consiste na perfeita e correta identificação do imóvel, de forma a não ser confundido com outro. O requisito da especialidade do imóvel significa que deve ele sempre ser descrito como corpo certo, identificado e caracterizado. Visa esse princípio evitar equívocos que possam confundir as propriedades. Assim, qualquer título que dê entrada no registro, inclusive os judiciais, deverá indicar o imóvel precisamente e caracterizado. **O título que não identifica adequadamente o imóvel, com suas características e confrontações, não pode ser registrado.**

Princípio da continuidade

Pelo princípio da continuidade pressupõe-se que deve haver no registro, sempre, uma seqüência lógica entre os adquirentes e os transmitentes do direito real. O transmitente sempre será o titular do direito real constante do registro. Haverá obrigatoriamente, uma cadeia de titularidades em que o transmitente sempre será o titular do direito real constante do registro. Só pode alienar ou impor ônus sobre o imóvel aquele que, nos assentamentos do registro, figura como seu titular ou proprietário. É necessário, ainda, aponte o título a registro o verdadeiro titular, com sua identificação completa, para que seja possível a conferência da sua identidade com a do titular do domínio. É corriqueiro se apresentar título, inclusive judicial, onde há divergência do estado civil, constando do registro a qualificação de solteiro e do título a de casado, nesse caso será obrigatória a averbação do casamento, antes do registro do título. Outro exemplo é o dos contratos de locação – para seu registro é necessário que o imóvel locado esteja registrado em nome do locador. Muitas vezes, e isso é facilmente constatável nos registros mais antigos, o titular é identificado apenas pelo nome, sem qualquer outro dado, e há possibilidade de homonímia; da mesma forma, alguns títulos não qualificam adequadamente a pessoa, o que torna a conferência de sua identidade com a do titular do domínio.

CARTILHA
DE
ATOS
PRATICADOS
NO
CARTÓRIO
DE
REGISTRO
DE
IMÓVEIS

Wellton André Martins

Escrevente do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos