

#### **Saneamento de matrícula: o fólio real atualizado e simplificado**

*Mario Pazutti Mezzari\**

No 1º Registro de Imóveis de Pelotas, RS, estamos adotando o sistema de saneamento das matrículas, quando elas contêm muitos atos cancelados e, portanto, fora de vigência.

Existem matrículas com dezenas de atos que não mais estão em vigor, como registros de penhoras, hipotecas cedulares etc., e seus respectivos cancelamentos.

Ao se ler a matrícula, muitas vezes se constata que apenas a descrição do imóvel e o registro de aquisição ainda vigoram. Todos os demais atos estão cancelados. É bastante comum que uma matrícula tenha dezenas de páginas, com dúzias de registros e de cancelamentos, e constatarmos que apenas restam em vigor dois ou três atos.

Verificada essa situação, fazemos uma averbação saneadora da matrícula, à qual denominamos de *situação registral atual*. Nessa averbação, consigna-se a **situação do imóvel** (construções, demolições, alterações de cadastro etc.), a **situação dominial** – o proprietário – e **os ônus que eventualmente ainda remanesçam**. **(Modelo 1)**

Feita essa averbação, abre-se NOVO FÓLIO REAL da mesma matrícula. Esse novo fólio real conservará o MESMO NÚMERO DA MATRÍCULA original, acrescido do dígito **-1**. Dessa forma, preservamos sempre o mesmo número de matrícula para o imóvel. E se no futuro for necessário novo saneamento da matrícula, poder-se-á abrir NOVO FÓLIO REAL, acrescido do dígito **-2**, e assim sucessivamente.

Nesse NOVO FÓLIO REAL, ou seja, NOVA MATRÍCULA, é consignado como REGISTRO ANTERIOR o seguinte: **fólio real atualizado com base nos atos de registro e de averbação em vigor na matrícula número TAL, originalmente datada de TAL DATA e que foi saneada hoje. (Modelo 2)**

Na matrícula original faz-se menção à abertura do novo fólio real, mediante averbação de ENCERRAMENTO da escrituração. **(Modelo 1)**

A partir desse momento, as certidões relativas ao imóvel serão extraídas diretamente do NOVO FÓLIO REAL. Assim também os novos lançamentos registrais que venham a ser feitos, o serão no NOVO FÓLIO REAL. Ter-se-á, dessa maneira, uma matrícula enxuta, clara e de fácil compreensão, tanto para os usuários do sistema quanto para o próprio registrador e seus funcionários.

E se alguém quiser saber a respeito do histórico registral do imóvel, basta requerer certidão da matrícula original, como fazem com as certidões vintenárias.

Creemos que, simplificando a matrícula, atendemos com muito mais propriedade ao denominado sistema de fólio real, damos mais clareza aos nossos registros, facilitando o manuseio da matrícula pelo registrador e funcionários e barateando custos de certidão para os usuários.

Por se tratar de inovação técnico-registral e para que não sejamos taxados de “criadores de atos com fim meramente remuneratório”, nada cobramos pelo saneamento da matrícula.

*\*Mario Pazutti Mezzari é registrador de imóveis do 1º Ofício de Pelotas, RS.*

#### **Modelo 1**

**Av.64 - 8.701** - Pelotas, 09 de abril de 2003. **Situação registral atual.**

Para melhor clareza do contido nesta matrícula, tendo em vista os inúmeros registros e cancelamentos nela lançados, averbo que é a seguinte a descrição do imóvel e sua situação dominial atual:

**Imóvel:**

**Avenida República do Líbano, nº 470**

UM TERRENO de forma irregular, situado na zona urbana desta cidade de Pelotas, medindo 84,10 metros de frente oeste à Avenida República do Líbano; ao norte, trata-se de uma linha curva, que parte da linha da testada, vai até o alinhamento predial da Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira, mede 33,40 metros e faz divisa com a Rua Padre Anchieta; ao sul mede 77,00 metros de extensão da frente ao fundo até encontrar com o alinhamento predial da Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira, e confronta-se com o imóvel de nº 4.421 desta última avenida e com o imóvel nº 460 da Avenida República do Líbano; e o fundo, leste, trata-se de uma linha ligeiramente curva, que mede 111,30 metros e faz divisa com o alinhamento predial da Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira. Dito terreno tem a área superficial de 5.438,20m<sup>2</sup> e localiza-se na esquina da Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira com a Rua Padre Anchieta, no quarteirão formado pela Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira, Rua Padre Anchieta, Avenida Dom Joaquim Ferreira de Mello, Avenida Figueiredo de Mascarenhas, Rua Vereador Volnei Vieira, Rua Vereador Ariano de Carvalho e Rua Vereador Celso G. D'Ávila Sellas e pela Avenida República do Líbano, pela qual o imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob o número 470. -

Proprietária:

**Irmãos Silva Rocha & Companhia Limitada**, empresa estabelecida nesta cidade de Pelotas, à Avenida República do Líbano, nº 470, com inscrição no CNPJ sob nº 92.232.040/0001-87. -

**Ônus, cláusulas e gravames:** nenhum lançamento em vigor. -

Emolumentos: nihil. -

Bel. Mario Pazutti Mezzari - Oficial

**Av.65 - 8.701** - Pelotas, 09 de abril de 2003. **Encerramento.**

Procedi hoje a abertura de novo fólio real desse imóvel, com o transporte de toda a situação dominial em vigor, o que foi feito na **Matricula nº 8.701-1**. Por esse motivo, encerro a escrituração da presente. -

Emolumentos: nihil. -

Bel. Mario Pazutti Mezzari – Oficial

### **Modelo 2**

Pelotas, 09 de abril de 2003.

**Imóvel:**

#### **Avenida República do Líbano, nº 470**

UM TERRENO de forma irregular, situado na zona urbana desta cidade de Pelotas, medindo 84,10 metros de frente oeste à Avenida República do Líbano; ao norte, trata-se de uma linha curva, que parte da linha da testada, vai até o alinhamento predial da Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira, mede 33,40 metros e faz divisa com a Rua Padre Anchieta; ao sul mede 77,00 metros de extensão da frente ao fundo até encontrar com o alinhamento predial da Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira, e confronta-se com o imóvel de nº 4.421 desta última avenida e com o imóvel nº 460 da Avenida República do Líbano; e o fundo, leste, trata-se de uma linha ligeiramente curva, que mede 111,30 metros e faz divisa com o alinhamento predial da Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira. Dito terreno tem a área superficial de 5.438,20m<sup>2</sup> e localiza-se na esquina da Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira com a Rua Padre Anchieta, no quarteirão formado pela Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira, Rua Padre Anchieta, Avenida Dom Joaquim Ferreira de Mello, Avenida Figueiredo de Mascarenhas, Rua Vereador Volnei Vieira, Rua Vereador Ariano de Carvalho e Rua Vereador Celso G. D'Ávila Sellas e pela Avenida República do Líbano, pela qual o imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob o número 470. -

#### **Proprietária:**

**Irmãos Silva Rocha & Companhia Limitada**, empresa estabelecida nesta cidade de Pelotas, à Avenida República do Líbano, nº 470, com inscrição no CNPJ sob nº 92.232.040/0001-87. -

**Registro anterior:** fôlio real atualizado com base nos atos de registro e de averbação em vigor na matrícula número 8.701, originalmente datada de 12 de dezembro de 1979 e que foi saneada hoje.

Emolumentos: nihil. -

Bel. Mario Pazutti Mezzari - Oficial