

## VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

### PROVIMENTO N. 1/65

O Doutor Antônio Macedo de Campos, Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos desta Comarca da Capital do Estado de São Paulo,

no uso das atribuições que Lhe são conferidas por lei, e atendendo as dúvidas e dificuldades suscitadas na aplicação da lei federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e do decreto n. 55.815 de 6 de março do corrente ano, que estabeleceu normas para a escrituração dos registros criados pela referida lei; e atendendo à conveniência de adotar-se orientação uniforme quanto a esses registros;

RECOMENDA aos Srs. Oficiais de Cartórios de Registros de Imóveis desta Capital o seguinte.

1. Recebidos o memorial e documentos a que se refere o art. 1.º do decreto n. 55.815, o Oficial de Registro de Imóveis os fará, autuar e dará recibo deles ao apresentante, protocolando a seguir o processo (decreto n. 55.815, art. 2.º).
2. Autuará o Oficial de Registro de Imóveis em separado com a indicação de tratar-se de segunda via do processo, as outras vias autenticadas com as firmas devidamente reconhecidas dos documentos enumerados nas alíneas c - d - e - g - h - i - j - l - m - n - e do artigo 1.º do decreto n. 55.815 (decreto n. 55.815, art. 8.º), podendo o Oficial dar certidão ou fornecer a quem o solicitar cópia fotostática, heliográfica-microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos a que se refere o mencionado art. 1.º ou autenticar cópia apresentada pela parte interessada (decreto n. 55.815, art. 1.º, § 4.º).
3. Protocolado o processo, terá o Oficial o prazo de, quinze, dias para o exame da documentação, apresentando por escrito, todas as exigências que entenda necessárias ao registro, fixando prazo razoável para que sejam satisfeitas decreto n. 55.815, art. 1.º § 6.º e art. 2.º § 1.º.
4. Se o interessado não se conformar em atender as exigências apresentadas, o Oficial suscitará dúvida segundo as normas procedimentais aplicáveis (decreto n. 55.815, art. 1.º, § 6.º e art. 2.º, § 2.º).

5. A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos da alienação, não impede o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos extraídos dos registros, a existência e extensão dos mesmos (decreto n. 55.815, art. 1.º § 5.º).

6. Se os documentos estiverem em ordem, se, forem satisfeitas as exigências, ou se for julgada improcedente a dúvida, o Oficial no prazo de 15 (quinze) dias, inscreverá a incorporação do Livro, e arquivando a primeira via do processo em cartório e, devolverá a segunda via do processo ao interessado, com certidão, em que relacionará a documentação apresentada de ter feito o registro (decreto n. 55.815, art. 1.º § 6.º, e art. 4.º, "a").

No livro de transcrição e à margem do registro da propriedade edificanda, averbará a inscrição assim que efetuada (decreto n. 65.815, art. 12).

7. Julgada procedente a dúvida, o Oficial cancelará a apresentação do memorial e dos documentos devolvendo-se ao apresentante, e declarando em certidão, que a dúvida foi julgada, procedente, arquivando o mandado judicial (decreto n. 55.815, art. 3.º).

8. O Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou se der certidão sem o arquivamento de todos os documentos exigidos, cabendo-lhe fiscalizar o cumprimento dos requisitos e exigências legais (decreto n. 55.815, art. 1.º § 7.º).

9. Enquanto não averbada a construção das edificações (Lei n. 4.591, de 16-12-64, art. 44), os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão desta ou de promessa de cessão serão averbadas à margem da inscrição da incorporação à averbação atribuído direito real do oponente a terceiros e será efetuada, à vista do instrumento do contrato, no qual o Oficial lançará nota indicativa do Livro, página e data do assento (decreto n. 55.815, art. 5.º).

10. Também serão averbadas à margem da inscrição da propriedade edificanda, as cartas-propostas ou documentos de ajuste preliminar, no caso do art. 35, § 4.º da Lei n. 4.591, de 16-12-64, e para os efeitos previstos na mesma lei.

11. A inscrição da incorporação será cancelada.

a) em cumprimento de sentença;

b) a requerimento do incorporador, enquanto nenhuma unidade for objeto de compromisso devidamente averbado, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou seus cessionários, expresso em documento por eles assinado ou por procuradores com poderes especiais (decreto, n. 55.815, art. 6.º).

c) pela desistência da, incorporação, mediante denúncia, por parte do incorporador ou do outorgante do mandato de que trata o § 1.º do art. 31 da Lei n. 4.591, de 16-12-64, nos casos previstos nos arts. 34, §§ 4.º e 5.º, e 35, § 3.º, da mesma Lei.

Cancelada a inscrição, o documento que determinou o cancelamento será arquivado, juntando-se ao processo de incorporação (decreto n. 55.815, art. 6.º e 9.º; Lei n. 4.591, art. 34, §§ 4.º e 5.º e art. 35, § 3.º).

12. O cancelamento da averbação dos contratos de compra e venda, de promessa de venda, cessão desta ou promessa de cessão, a que se refere o art. 5.º do decreto n. 55.815, será feito;

a) por mandado judicial;

b) a requerimento dos contratantes do compromisso;

c) pela resolução do contrato;

d) pela transcrição da escritura de compra e venda; (decreto n. 55.815, art. 11).

13. O registro instituído pela Lei n. 4.591, de 16-12-64, tanto por inscrição como por averbação, não substitui o dos atos constitutivos ou translativos de direitos reais, na forma e para os efeitos das leis e regulamentos dos registros público que continuam em vigor (decreto n. 55.815, art. 7.º). Averbada a construção das edificações (Lei n. 4.591, art. 44, decreto n. 55.815, art. 13), o registro dos contratos de compra e venda de promessa de venda, cessão desta ou promessa de cessão atenderão ao disposto nessas leis e regulamentos.

14. A convenção de condomínio será inscrita no Livro 8, dela devendo constar os requisitos previstos no art. 9.º, § 3.º, da Lei n. 4.591, de 16-12-64 e averbando-se suas eventuais alterações (Lei n. 4.591, art. 9.º, § 1.º e decreto n. 55.815, art. 14).

15. Instituído o condomínio por unidades autônomas em edificações existentes, por ato entre vivos ou por testamento, será a instituição obrigatoriamente inscrita no livro 8 (Lei n. 4.591, art. 7.º; decreto n. 55.815, art. 14).

16. A adjudicação liminar de que trata o art. 15 § 2.º, da Lei n. 4.591, de 16-12-64, será inscrita no Livro 8, cancelando-se a inscrição pela transcrição da sentença definitiva (Lei n. 4.591, art. 15, § 7.º) ou mediante mandado judicial.

17. As incorporações iniciadas antes da publicação do decreto n. 55.815, não se aplicarão obrigatoriamente as regras sobre os registros especiais por ele regulados.

Publique-se.

São Paulo, 30 de junho de 1965. Antonio Macedo de Campos - Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos, e das Corregedores Permanentes.

(Publicado no Diário de Justiça 7/7/65.)