

Decreto 955-A de 5 de novembro de 1890

Promulga o regulamento para execução do decreto n. 451 B, de 31 de maio do corrente anno, que estabeleceu o registro e transmissão de immoveis pelo systema Torrens.

O Marechal Manoel Deodoro da Fonseca, Chefe do Governo Provisorio da Republica dos Estados Unidos do Brazil, constituído pelo Exercito e Armada, em nome da Nação,

DECRETA:

Art. 1º O registro dos immoveis, creado pelo [decreto n. 451 B](#) de 31 de maio do corrente anno, será executado de conformidade com as disposições do regulamento que a este decreto acompanha, assignado pelos Ministros e Secretarios de Estado dos Negocios da Fazenda, da Justiça e da Agricultura, Commercio e Obras Publicas.

Art. 2º Ficam revogadas as disposições em contrario.

Sala das sessões do Governo Provisorio, 5 de novembro de 1890, 2º da Republica.

MANOEL DEODORO DA FONSECA.

Ruy Barbosa.

Francisco Glicerio.

M. Ferraz de Campos Salles.

REGULAMENTO A QUE SE REFERE O DECRETO N. 955 A DESTA DATA

TITULO I

DO REGISTRO

Sua indole, comprehensão e fórma

Art. 1º Todo o immovel, susceptivel de hypotheca ou onus real, póde ser inscripto sob o regimen deste regulamento.

Art. 2º As terras publicas, alienadas depois da publicação deste regulamento, serão sempre submettidas ao seu regimen, pena de nullidade da alienação; sendo o preço restituído pelo Governo, com deducção de 25 por cento.

Serão tambem obrigatoriamente sujeitos ao mesmo regimen, si o Governo entender conveniente, os terrenos e predios da Capital Federal no perimetro marcado para o imposto predial.

Art. 3º O immovel, registrado para os effeitos do [decreto n. 451 B](#) de 31 de maio de 1890, ficará para sempre sujeito ao regimen deste regulamento.

Art. 4º Só se podem hypothecar:

§ 1º Os immoveis por natureza;

§ 2º Os immoveis por destino;

§ 3º A emphyteuse e o dominio directo;

Art. 5º O registro comprehende:

A transcripção dos titulos da transmissão dos immoveis susceptiveis de hypotheca e a instituição dos onus reaes;

A inscrição das hypothecas.

§ 1º A transcrição e inscrição devem fazer-se na comarca, ou comarcas, onde forem situados os bens.

§ 2º As despesas da transcrição incumbem ao adquirente e as da inscrição ao devedor.

Art. 6º Todo acto do official do registro, por elle assignado, ou por seu ajudante, será recebido como prova irrefragavel, salvo o disposto nos arts. 119 a 122.

CAPITULO I

DA INAUGURAÇÃO

Art. 7º O registro, creado pelo [Decreto n. 451 B](#) de 31 de maio de 1890, será inaugurado em todas as comarcas da Republica, quatro mezes depois da publicação deste regulamento.

Art. 8º Nas comarcas de mais de um juiz de direito presidirá a inauguração do registro o juiz da 1ª vara cível.

Art. 9º Desde a inauguração do registro, nos termos do decreto n. 451 B de 1890, realizam-se todos os efeitos resultantes do registro dos títulos, que são por este regulamento sujeitos a esta formalidade, para valerem contra terceiros.

Art. 10. O auto da inauguração escrever-se-ha no livro protocollo, em a pagina immediatamente seguinte á do termo de abertura.

Art. 11. Si, por motivo imprevisto, no termo aprazado para se inaugurar o registro ainda não estiver designado o respectivo official, ou não se acharem promptos os livros, não se adiará a inauguração.

Art. 12. Uma copia do acto da inauguração será logo remetida ao Governo, na Capital Federal, e aos Governadores, nos Estados.

Art. 13. O registro geral, decretado na [lei n. 1237 de 24 de setembro de 1864](#) e [regulamento n. 3453 de 26 de abril de 1865](#) e no [decreto n. 169 A de 19 de janeiro de 1890](#), continuará nas comarcas onde actualmente funciona.

CAPITULO II

DOS LIVROS

Art. 14. Os livros do registro são:

1º O da matriz;

2º O protocollo;

3º O indicador real;

4º O indicador pessoal.

Art. 15. O livro n. 1 (o da matriz) é um livro de talão, no qual será lançada a matricula dos immoveis, com, todas as clausulas contidas nos actos.

O modelo é o do anexo n. 1.

Art. 16. O livro n. 2 (protocollo), que é a chave do registro, servirá para o apontamento de todos os títulos apresentados diariamente.

O modelo é o do anexo n. 2.

Art. 17. O livro n. 3 (indicador real) é o repertorio de todos os immoveis, que directa ou indirectamente figuram no registro.

O modelo é o do annexo n. 3.

Art. 18. O livro n. 4 (indicador pessoal) será dividido alphabeticamente; e nelle, sob a letra respectiva, se inscreverá por extenso o nome de todas as pessoas, que, activa ou passivamente, individual ou collectivamente, figurarem nos livros do registro.

O modelo é o do annexo n. 4.

Art. 19. A transcripção dos titulos de transmissão dos immoveis, susceptiveis de hypotheca, a instituição dos onus reaes e a inscripção das hypothecas, que o registro comprehende (art. 5º), serão feitas nos mesmos livros do registro geral, additando-se, na columna das annotações, o seguinte:

Systema Torrens ([decreto n. 451 B de 31 de maio de 1890](#) e regulamento n. 955 A de 5 de novembro de 1890).

Art. 20. As declarações, já existentes, por occasião da matricula, no registro geral, serão levadas para o livro-matriz, lançando-se as que sobrevierem, primeiro nos livros do registro geral, depois no da matriz.

CAPITULO III

DA EXECUÇÃO E DIRECÇÃO

Art. 21. Si o Governo tornar obrigatorio o registro, para os predios da Capital Federal, nos termos do art. 2º, a execução dos actos, previstos por este regulamento, é confiada ao official do Registro Geral das Hypothecas, sob a direcção do juiz de direito, a quem este serviço se achar submettido, ou a uma sociedade em commandita ou anonyma, autorizada pelo Ministro da Fazenda na Capital Federal, e cujo director-secretario gozará de fé publica para todos os actos [do decreto n. 451 B](#) de 31 de maio ultimo, que lhe incumbirão, sob a fiscalização do juiz, respondendo a sociedade pelas faltas e irregularidades desse director-secretario.

Art. 22. A substituição dos juizes de direito regular-se-ha pelas leis em vigor.

Art. 23. Os officiaes do registro são, por sua natureza, privativos, unicos e indivisiveis, e ficam exclusivamente subordinados aos juizes de direito.

Art. 24. Nas comarcas de mais de um juiz de direito a direcção compete ao juiz da 1ª vara civel.

Art. 25. Incumbe ao official do registro:

1º Exigir do proprietario, ou de quem, tendo mandato, ou qualidade, se apresente a requerer por elle, os titulos de dominio;

2º Intimar, por ordem do juiz, os proprietarios ou interessados, a fazerem declarações, ou produzirem os titulos, concernentes aos immoveis, que se trate de admittir ao beneficio deste regulamento, negando-se, caso os intimados se recusem, a proseguir nos termos do registro;

3º Corrigir, ou supprir, em observancia de despacho do juiz, os erros e omissões do registro, comtanto que a rectificação não altere actos anteriormente registrados;

4º Suspende o registro dos immoveis, que se mostre pertencerem á fazenda publica, ou a incapazes.

Art. 26. O requerimento para registro será dirigido ao juiz pelo proprietario, ou por quem tenha mandato, ou qualidade para o representar.

Em caso de condominio, só se procederá ao registro a requerimento de todos os condominos.

Art. 27. O immovel, sujeito á hypotheca, ou onus real, não será admittido a registro sem consentimento expresso do credor hypothecario, ou da pessoa em favor de quem se houver instituido o onus.

Art. 28. O requerimento virá instruído com os títulos de propriedade e quaesquer actos, que a modifiquem, ou limitem, um memorial indicativo de todos os seus encargos, no qual se designarão os nomes e residencias dos interessados, occupantes e confrontantes, e, sendo rural o immovel, a planta delle, nos termos dos arts. 56 e 57.

Art. 29. Só se admittem ao registro os títulos seguintes:

§ 1º Os instrumentos publicos;

§ 2º Os escriptos particulares, assignados pelas partes, que nelles figuram, reconhecidos pelos officiaes do registro e sellados com o sello que lhes compete;

§ 3º Os actos authenticos de paizes estrangeiros, legalizados pelos consules brasileiros e traduzidos competentemente na lingua nacional.

Art. 30. Recebida petição, e estando em termos, submettel-a-ha o official a despacho, lançando nella, em caso contrario, a duvida que tiver.

Art. 31. A parte, juntando os títulos, com a duvida do official, e impugnando-a, requererá contra ella ao juiz de direito.

Art. 32. Sendo julgada a duvida, a parte entregará o requerimento o mais papeis, que o acompanharem, ao official, que procederá segundo o juiz ordenar, facultando agravo para a Relação, si a decisão for contraria ao requerente.

Art. 33. Quando os documentos, completos e regulares, mostrarem que o immovel pertence ao requerente, e tiverem sido observados os arts. 25 a 29, mandará o juiz publicar o requerimento uma vez no Diario Official e tres, pelo menos, em um dos jornaes da Capital Federal, si o immovel ahi se achar, ou em algum da cabeça da comarca, fixando prazo, não menor de 50 dias, nem maior de quatro mezes, para a matricula, si não houver opposição a ella.

Art. 34. O juiz ordenará, es-officio, ou mediante petição da parte, que se notifique o requerimento, á custa do peticionario, ás pessoas nelle indicadas, archivando-se a intimação no cartorio do official do registro.

Paragrapbo unico. A certidão da intimação, feita em tempo util, excluirá, a respeito dos beneficiarios do presente regulamento e do fundo de garantia, a acção de reivindicación ou indemnização por parte das pessoas intimadas.

Art. 35. A opposição será processada, pelo modo e fórma, prescriptos nos arts. 90 a 102.

CAPITULO IV

DA ENTREGA DOS TITULOS

Art. 36. Terá o official um registro, em livro de talão, denominado - matriz -, no qual fará as matriculas, com declaração de todas as clausulas dos actos, que gravarem os immoveis, lavrando assento especial para cada um.

§ 1º A matricula effectuar-se-ha por lançamento em duplicata, de que ficará um exemplar na matriz, e o outro se entregará ao requerente, indicando-se nesse lançamento, pela ordem respectiva, as hypothecas e outros onus reaes, registrados nos termos deste regulamento, que gravarem o immovel.

§ 2º Si o immovel for de menor, ou incapaz, declarará o official, na matricula, a idade do menor, ou a causa da incapacidade.

Art. 37. Feita a matricula, o official entregará o respectivo titulo ao peticionario, e archivará a petição com os documentos.

Paragrapbo unico. Fallecendo o requerente no decurso do processo, o titulo será entregue a quem de direito.

Art. 38. E' licito ao peticionario retirar a petição e seus documentos, antes de receber o titulo, deixando recibo.

Art. 39. O official, a requerimento do proprietario, converterá em um só os titulos referentes á parte de um immovel, ou dividirá o titulo concernente ao todo em tantas, quantas as partes indicadas, assignalando estas com individuação e clareza.

Ao entregar o novos titulos, anuullará o official os antigos, declarando nelle por verba, a causa da annullação.

Art. 40. Cada um dos co-proprietarios do immovel, que se inscrever na matriz, receberá titulo separado, com declaração do condominio existente.

CAPITULO V

REGISTRO DOS ACTOS NA MATRIZ

Art. 41. O titulo presumir-se-ha matriculado, para o effeito de subordinar-se ao regimen deste regulamento, logo que nelle fizer o official do registro indicação do volume e da folha, que na matriz lhe estiverem consagrados.

Art. 42. Em geral, e salvas as disposições especiaes deste regulamento, são partes legitimas, para requerer a matricula, aquelles que adquirem ou transmittem direitos mediante os titulos apresentados, assim como as pessoas, que succedem a esses, ou os representam.

Art. 43 Consideram-se terceiros, na accepção deste regulamento, os que não forem partes no contracto, ou seus herdeiros.

Art. 44. Os officiaes encarregados da matricula não conhecerão de legalidade dos titulos.

Art. 45. Em sendo um titulo apresentado á matricula, o official tomará, no protocollo, a data da apresentação e o numero de ordem que competir, reproduzindo no titulo a data e o numero assim:

Numero tal	do protocollo
Pagina tal	

Apresentado no dia tal, das 6 ás 12, ou das 12 ás 6.

O official F.

Art. 46. Quando duas ou mais pessoas concorrerem ao mesmo tempo, os titulos apresentados terão o numero de ordem.

Art. 47. O mesmo tempo quer dizer de manhã, das 6 ás 12 horas, e, de tarde, das 12 horas ás 6.

Art. 48. Si a mesma pessoa apresentar mais de um titulo relativo ao mesmo objecto, o numero de ordem será um só, discriminando-se elles um dos outros por letras successivas do alphabeto.

Art. 49. Sempre que o titulo apresentado for escripto particular nos casos em que é admissivel, apresentar-se-ha em duplicata.

Art. 50. O acto translativo de immovel matriculado, ou constitutivo de hypotheca, ou onus real, presumir-se-ha igualmente registrado, logo que a averbação nelle consignada attestar a inscripção desse acto naquelle dos livros da matriz, onde o immovel se matriculou.

§ 1º A averbação indicará o dia e a hora de apresentação do acto.

§ 2º A pessoa, designada como beneficiaria em um titulo, assim registrado, presumir-se-ha inscripta, com essa qualidade, na matriz.

Art. 51. O acto destinado ao registro apresentar-se-ha em dous exemplares, dos quaes o official entregará um ao beneficiario, e archivará o outro.

Art. 52. Cada titulo, assignado pelo official do registro, fará fé em juizo por seu conteudo e por sua matricula, constituindo prova de que a pessoa, nelle nomeada, está realmente investida nos direitos, que esse documento especificar.

CAPITULO VI

EXECUÇÃO DE SENTENÇAS E MANDADOS

Art. 53. Nenhuma sentença, ou mandado de execução terá effeito contra immovel admittido ao regimen deste regulamento, emquanto não se averbar no livro da matricula, e mencionar a averbação na propria sentença ou no mandado.

Executada a sentença, ou cumprido o mandado, o official o declarará no livro da matricula e no titulo, fazendo esta menção prova da execução consummada.

Art. 54. Aos adquirentes, credores hypothecarios, ou outros interessados, não se poderá oppôr sentença, ou mandado, anterior do registro, sinão dentro em seis mezes da data deste.

CAPITULO VII

DA PERDA DO TITULO DE MATRICULA

Art. 55. No caso de destruição ou perda do titulo, o proprietario, annunciando-a por 30 dias consecutivos, nos jornaes de maior tiragem, submeterá ao juiz do registro uma declaração, com todos os esclarecimentos, que possuir em apoio de sua qualidade e a respeito das hypothecas e demais encargos que gravarem o immovel.

§ 1º Satisfeitos estes requisitos, mandará o juiz entregar ao proprietario novo titulo, com resalva do primeiro, e reproduzir-lhe o conteúdo no livro da matricula, com especificação das circumstancias em que for entregue.

§ 2º Dessa entrega fará o official menção, datada, na matriz, declarando as circumstancias.

§ 3º O novo titulo terá o mesmo valor do primitivo.

CAPITULO VIII

DAS PLANTAS E AVALIAÇÕES DOS IMMOVEIS

Art. 56. O levantamento das plantas, a que se refere o art. 28, operar-se-ha de conformidade com estas disposições.

1º As plantas serão levantadas mediante goniometros, independentemente de bussola.

2º Serão orientadas segundo o meridiano verdadeiro do lugar, determinando-se a declinação magnetica.

3º Além dos pontos de referencia, necessarios para verificações ulteriores, fixar-se-hão marços especiaes de referencia, orientados e ligados a pontos certos e estáveis nas sédes das propriedades, mediante os quaes a planta se possa incorporar depois á carta geral cadastral.

4º As plantas conterão:

a) As altitudes relativas de cada estação de instrumento e a conformação altimetrica ou orographica approximativa dos terrenos;

b) As construcções existentes, com indicação de seus fins;

c) Os vallos, cercas e divisorios;

d) As aguas principaes, que banharem a propriedade, determinando-se, quanto ser possa, os volumes, reduzidos á maxima secca, em termos de poder-se calcular-lhes o valor mecanico;

e) A indicação, mediante côres convencionaes, das culturas existentes, dos pastos, campos, mattas, capoeirões, construcções e divisas das propriedades.

5º As escalas das plantas poderão variar entre os limites:

1,500^m 1 e 1.5000^m, conforme a extensão das propriedades ruraes.

500 5.000

Nas propriedades de mais de 5 kilometros quadrados se admittirá a escala de 1:10.000.

6º As plantas trarão em annexo, authenticadas pelo engenheiro, ou agrimensor, que as assignar, as cadernetas das operações de campo e um relatório ou memorial descriptivo da medição, indicando:

a) Os rumos seguidos, a aviventação dos rumos antigos, com os respectivos calculos;

b) Os accidentes encontrados, as cercas, vallos, marcos antigos, corregos, rios, lagôas, etc.;

c) A indicação minuciosa dos novos marcos assentados, das culturas existentes e sua producção annual;

d) A composição geologica dos terrenos, as novas culturas, a que possam adaptar-se, e bem assim a qualidade e extensão dos campos, mattas e capoeirões existentes;

e) As industrias agricolas, pastoris, fabris e extractivas, exploradas, ou susceptiveis de exploração;

f) As vias de comunicação existentes e as que convenha estabelecer;

g) As distancias á estação de estradas de ferro, portos de embarque e mercados mais proximos;

h) O numero verificavel de trabalhadores, empregados na lavoura, com indicação, podendo ser, de suas nacionalidades;

i) O systema adoptado em relação ao serviço agricola e ao estabelecimento de colonos (parceria, salario, subdivisão da propriedade em lotes, empreitadas, etc.);

j) A avaliação de todos os moveis e immoveis, discriminando-se os preços de cada um;

k) A indicação, em summa, de todos os dados uteis ao conhecimento cabal da propriedade e seu valor.

7º As plantas serão assignadas por engenheiro, ou agrimensor, habilitado para assumir a responsabilidade legal de taes trabalhos.

Art. 57. Com a planta, se apresentarão as notas de campo, segundo as quaes for organizada, e o relatório, ou memorial descriptivo, exigido no art. 28.

§ 1º Esse relatório servirá de base á avaliação da propriedade, a qual deverá fazer-se por dous arbitros, um nomeado pelo juiz, outro pelo proprietario, decidindo, em caso de divergencia, terceiro avaliador designado pelo juiz. A louvação far-se-ha por meio de requerimento.

§ 2º O juiz prescindirá de avaliadores, quando, não se oppondo o proprietario, lhe parecer justa e verdadeira a avaliação do engenheiro, ou agrimensor, declarada no relatório.

§ 3º A avaliação effectuar-se-ha no logar da situação do immovel, com assistencia do dono, ou seu procurador, designando-se previamente dia e hora.

§ 4º O juiz, ao ordenar a matricula, homologará a planta e a avaliação. O valor, assim determinado, mencionar-se-ha no registro.

§ 5º Sempre que os proprietários dos imóveis requererem nova estimação de suas propriedades, o juiz mandará proceder a ella, na fôrma deste artigo, dispensando nova planta.

Art. 58. O proprietário, que tiver plantas regulares já homologados, fica desobrigado de nova medição de suas terras, mas não do processo do art. 33, e de fazel-as avaliar, nos termos do artigo antecedente.

As despesas respectivas tocarão aos donos dos imóveis.

TITULO II

Actos de alienação e seus efeitos

CAPITULO I

DA TRANSMISSÃO E DOS ONUS REAES

Art. 59. Não opera seus efeitos, a respeito de terceiros, sinão pela transcrição e desde a data della, a transmissão entre vivos, por título oneroso ou gratuito, dos imóveis susceptíveis de hypotheca.

Art. 60. Até á transcrição, os referidos actos são simples contractos, que só obrigam as partes contractantes.

Art. 61. Quando a transcrição for de escripto particular, nos casos em que a legislação o permite, não se transcreverá o título, si delle não constar a assignatura dos contrahentes, reconhecida por official publico, e o conhecimento do imposto de transmissão.

Art. 62. Quando os contractos de transmissão de imóveis, que forem transcriptos, dependerem de condições, estas se não haverão por cumpridas ou resolvidas para com terceiros, si não constar do registro o implemento ou não implemento dellas, por declaração dos interessados, fundada em documento legal, ou mediante notificação da parte.

Art. 63. No caso de alienação de imóvel matriculado, ou instituição de onus reaes por virtude de contracto, redigirá o alienante o escripto de transferencia, assignado por elle, bem como pela pessoa, a favor de quem se fizer a alienação e duas testemunhas, referindo-se ao título, e indicando todos os encargos e hypothecas, que gravarem o imóvel.

Paragrapho unico. Esta regra comprehende as doações, cuja validade não dependerá de insinuação, qualquer que seja o seu valor.

Art. 64. Si se tratar de alienação de todo o imóvel, ou parte delle, juntará o alienante seu título. O official do registro annullal-o ha, no todo, ou em parte (conforme a hypothese), declarando, por averbação no livro competente, as circumstancias da transferencia, da propriedade.

§ 1º O novo título referir-se-ha ao anterior e ao escripto de transmissão.

§ 2º O official archivará o título, annullado no todo ou em parte, entregando outro ao proprietário da porção não vendida.

§ 3º No caso de alienação parcial, o official do registro abrirá para a porção do imóvel alienado nova partida na matriz, destinando-lhe nella folha especial com o mappa, modificado, e entregando ao adquirente novo título, reprodução da folha respectiva, com o mappa á margem.

Art. 65. No regimen da não communhão de bens entre casados, o proprietário de um imóvel matriculado pôde transferil-o, no todo ou em parte, á mulher, e esta ao marido.

Art. 66. O registro de transmissão é sufficiente, para investir no dominio do imóvel outras pessoas conjuntamente com o proprietário, transferindo-lhes os direitos, que nesse acto se especificarem.

Art. 67. A transmissão por efeito de casamento será feita á vista do respectivo assento e da escriptura antenupcial.

§ 1º Nos casos de fallencia e partilha judicial, depende a transmissão de sentença ou alvará do juiz competente.

§ 2º Para a partilha amigavel do immovel lavrar-se-ha nota de transferencia, nos termos do art. 63.

Art. 68. São sujeitos a transcripção:

§ 1º A compra e venda, pura, ou condicional.

§ 2º A permuta;

§ 3º A dação em pagamento;

§ 4º A transferencia, que o socio faz de um immovel á sociedade como contingente para o fundo social;

§ 5º A doação entre vivos;

§ 6º O dote estimado;

§ 7º Toda a transacção, da qual resulte a doação, ou transmissão do immovel;

§ 8º Em geral todos os demais contractos, translativos de immoveis susceptiveis de hypotheca.

Art. 69. Não são sujeitos á transcripção as transmissões causa mortis, ou por testamento, nem os actos judiciarios.

Art. 70. A lei não reconhece outros onus reaes sinão:

§ 1º O penhor agricola;

§ 2º A servidão;

§ 3º O uso;

§ 4º A habitação;

§ 5º A antichrese;

§ 6º O usufructo;

§ 7º O fôro;

§ 8º O legado de prestações ou alimentos, expressamente consignado no immovel.

Art. 71. Para os actos de alienação da propriedade, ou constituição de onus reaes, assim como para a petição de matricula e outros casos previstos no formulario annexo, haverá, no officio do registro, formulas impressas, segundo os modelos annexos, contendo as clausulas usuaes nesses contractos.

§ 1º O proprietario, que quizer alhear, ou obrigar a sua propriedade, preencherá nessas formulas os claros, consignando os nomes das partes, o valor da transacção, o juro, os termos de pagamento e as mais condições não impressas, assignando com as duas testemunhas.

§ 2º Essas formulas não são obrigatorias.

Art. 72. Ficam salvos, independentemente de transcripção, e considerados como onus reaes, o imposto predial e outros impostos respectivos aos immoveis.

Art. 73. Si o escripto de transmissão for lavrado por mais de uma pessoa, cada uma dellas ficará obrigada, sem solidariedade, as condições que delle constarem.

Art. 74. O vendedor do immovel não terá direito de retenção por não pagamento do preço.

CAPITULO II

DA HYPOTHECA E EXECUÇÃO DOS IMMOVEIS HYPOTHECADOS

Art. 75. Para hypothecar immovel, sujeito a este regulamento, lavrará o devedor uma obrigação hypothecaria, assignada por elle, com o credor e duas testemunhas, contendo indicação exacta do immovel pela fórmula constante do titulo, e segundo o modelo, que acompanha este regulamento.

§ 1º As obrigações hypothecarias serão registradas na ordem da apresentação, e classificadas pelas datas do registro.

§ 2º O official do registro, a quem for presente o escripto de hypotheca, fará a respectiva anotação na folha-matricula do immovel, registrando pontualmente a data e hora da inscripção, e, reproduzindo essa anotação no verso do titulo da propriedade, entregal-o-ha ao proprietario; ficando assim constituída a hypotheca.

§ 3º De modo analogo se procederá com os outros onus reaes.

Art. 76. No caso de falta de pagamento, por um mez, do principal, ou juros, no todo, ou em parte, de uma obrigação hypothecaria, ou de não se executar qualquer de suas clausulas, expressas, ou implicitas, o credor fará intimar o devedor, para que pague, e, decorridos os 30 dias sem solução, requererá a venda do immovel em hasta publica, na qual poderá comprar-o.

§ 1º O preço da venda será sujeito primeiro ás custas, depois á divida do exequente, entregando-se o resto, si houver, ao devedor.

§ 2º Sendo impontual o devedor, nos termos da primeira parte deste artigo, é licito ao credor hypothecario requerer, em vez da venda, o sequestro do immovel, podendo este entregar-se-lhe a titulo de antichrese, si o petionario o solicitador.

§ 3º A antichrese extingue o arrendamento.

Art. 77. Pelo registro da transferencia, resultante da hasta publica, o immovel passará, livre de toda a hypotheca, ou onus real, para o adquirente, que receberá novo titulo.

Art. 78. Em toda a alienação de immovel hypothecado se considera implicita a clausula de obrigar-se o adquirente a pagar as annuidades e os juros assegurados pela hypotheca, e a exonerar o alienante de todo o encargo para com o credor hypothecario.

Art. 79. Consideram-se implicitamente contidas, a cargo do devedor, na obrigação hypothecaria, as condições seguintes:

1º Pagar as sommas estipuladas, principal e juros, nos prazos e pela taxa do contracto, sem deducção;

2º Manter em bom estado as construcções, culturas e bens existentes, ou que se houverem de estabelecer, cabendo ao credor a faculdade de ingresso no immovel, para o examinar.

Art. 80. As clausulas implicitas, mencionadas nos dous artigos precedentes, poderão alterar-se por expressa disposição convencional.

Art. 81. Os creditos hypothecarios e outros onus reaes podem ceder-se, mediante escripto de transferencia, ou averbação no verso do titulo.

Todos os debitos e privilegios do cedente passam ao cessionario.

Art. 82. O titulo de propriedade, em relação aos immoveis sujeitos a este regimen, é susceptivel de penhor. Este constitue-se simplesmente pela tradição do dito titulo ao credor pignoratício, obstando ella, emquanto durar, a alienação e a hypotheca do immovel respectivo.

CAPITULO III

DOS EFEITOS JURIDICOS DO REGISTRO DOS ACTOS

Art. 83. Nenhum acto translativo de propriedade, ou constitutivo de hypotheca ou onus real, o qual tenha por objecto immoveis sujeitos ao regimen deste regulamento, produzirá effeito, antes de registrado nos termos delle.

§ 1º Si dous actos desses, celebrados pelo mesmo proprietario, alienado, ou onerando o mesmo immovel, forem apresentados simultaneamente ao registro, será registrado aquelle, em apoio do qual produzir o postulante o titulo prescripto no art. 64.

§ 2º Não se produzindo esse titulo, nenhum dos actos será registrado.

Art. 84. Ninguém poderá oppôr ao registro contracto ou acto não registrado, de data anterior ao titulo.

Art. 85. O immovel passará ao proprietario matriculado, com os encargos, direitos e servidões constantes das notas lançadas no livro da matricula e nos titulos respectivos.

§ 1º As servidões, a que esta disposição allude, são as constituídas por acto entre vivos, ou disposição de ultima vontade.

§ 2º As adquiridas por prescripção podem admittir-se ao registro, mediante acto judicial declaratorio.

§ 3º As servidões legaes valerão conforme direito.

Art. 86. A inscrição de um immovel sob o regimen deste regulamento não extingue os direitos eventuaes de terceiro, designado no titulo.

Art. 87. As reclamações concernentes a direitos omittidos no registro não obrigam o cessionario ou adquirente do immovel.

CAPITULO IV

CONSENSO DE TERCEIROS

Art. 88. Quanto, para se dispôr de um immovel, for mister a acquiescencia de terceiro, bastará, para outorgal-a, o «consinto» do annuente no escripto de transmissão, podendo, porém, exprimir-se tambem a annuencia em documento separado, que se averbará no titulo e no registro.

Art. 89. Nos actos sujeitos a este regulamento, o menor, louco, ou incapaz, será representado por seu tutor, curador, ou, em falta deste, pelo tutor ou curador ad hoc, nomeado, a requerimento de qualquer interessado, pelo juiz de orphãos.

Todos os actos do legitimo representante serão válidos, como si do proprio representado emanassem.

CAPITULO V

DO PROCESSO JUDICIARIO

Art. 90. A pessoa, que se julgar com direito ao immovel, deduzirá opposição ante o juiz, no prazo do art. 33, para impedir a inscrição nos termos deste regulamento.

Art. 91. Apresentada a opposição, ficará suspenso o registro, enquanto o oppoente não for julgado carecedor de direito.

Art. 92. O juiz não receberá a opposição, si o oppoente se fundar unicamente na ausencia de provas legaes da capacidade de qualquer dos antepossuidores do immovel.

Art. 93. A opposição ao registro será deduzida por embargos dentro do prazo do art. 33, que se assignará em audiência.

Art. 94. Si a materia da opposição não fôr relevante, serão os embargos rejeitados in limine. No caso contrario, serão recebidos como contestação, postos em prova com dilação de seis dias, e, arrazoando ambas as partes no prazo de tres dias cada uma, serão os autos conclusos para julgamento.

Art. 95. Da sentença haverá recurso para a Relação, seguindo-se, no que for applicavel ao processo, os arts. 73 e seguintes, da lei de 3 de dezembro de 1841.

Art. 96. Apresentados na Relação os autos, seguirá o recurso o processo dos arts. 110, 111, e 112 do decreto n. 5618 de 2 de maio de 1874.

Art. 97. As questões, que sobrevierem depois de sujeito o immovel ao regimen deste regulamento, serão processadas segundo os arts. 237 a 242 do [regulamento n. 737, de 25 de novembro de 1850](#), com agravo para a Relação.

Art. 98. As citações, a que esses processos derem logar, serão validamente feitas na residencia, indicada, ou no domicilio escolhido pelo mandante, que assignar a opposição.

Art. 99. A opposição, assignada pelo oppoente, ou seu procurador, declarará os nomes e a residencia do oppoente, e descreverá exactamente o immovel, expondo os direitos reclamados e os titulos em que se fundarem.

Art. 100. O official não poderá proseguir no processo de transferencia, si não oito dias depois de haver intimado ao oppoente o mandado ou sentença, que julgar improcedente a opposição.

Art. 101. A opposição infundada obriga o oppoente a perdas e damnos, a requerimento do prejudicado.

Art. 102. Quando não houver opposição, vencido o prazo do art. 33 e conclusos os autos, o juiz ordenará o registro.

CAPITULO VI

DOS PROCURADORES

Art. 103. O mandato, para os effeitos deste regulamento, pôde ser outorgado por instrumento particular, escripto e assignado pelo mandante, sendo licito a este nomear procurador com poderes de alienar, hypothtecar e praticar todos os actos previstos no mesmo regulamento.

Paragrapho unico. A nota do registro, lançada no verso da procuração, dará fé da realidade dos poderes do mandatario, comtante que se deposite em poder do official do registro outra via, igual, do mesmo punho.

Art. 104. Os actos do procurador, praticados em boa fé, nos limites do mandato, produzem pleno effeito, ainda que o mandante haja fallecido, fallido, ou por outro modo se tenha tornado incapaz; salvo si esses factos constarem do registro.

Art. 105. São igualmente válidos os ditos actos, si os terceiros que contractarem com o procurador ignoravam a morte, fallencia, ou incapacidade do mandante; salva a limitação do artigo antecedente, parte final.

Art. 106. Pôde-se revogar a procuração registrada, si já se não houver expedido extracto do registro. A revogação indicará o dia e a hora, em que se fizer; não tendo valor os actos, que depois della praticar o procurador.

CAPITULO VII

DA EXONERAÇÃO

Art. 107. Exhibindo-se a obrigação de hypotheca, ou outro onus real, de cujo verso conste exoneração escripta e assignada pelo credor com duas testemunhas, o official do registro averbal-a-ha na matriz, ficando ipso facto livre o immovel de todo o encargo.

§ 1º Fallecendo o credor por vida, o official do registro, obtida a prova de não haver pagamento em atrazo, lançará na matriz nota de exoneração, annullando o acto constitutivo do onus.

§ 2º Nos dous casos precedentes, o official do registro escreverá no verso do titulo, quando lhe for apresentado, a nota da exoneração.

Art. 108. Ausente o credor hypothecario, ou seu representante, poderá o devedor pedir ao juiz que mande o official do registro expedir guia contra a thesouraria geral do Thesouro, na Capital Federal, ou contra a Thesouraria de Fazenda, nos Estados, para os pagamentos em atrazo; e, á vista da quitação dessas repartições, se averbará a exoneração no registro.

§ 1º Essa exoneração, que o official lançará tambem no acto da obrigação e no titulo, quando lhe forem apresentados, terá o mesmo effeito que a dada pelo credor.

§ 2º Desde o pagamento, assim feito, cessarão de correr juros contra o devedor.

CAPITULO VIII

DO FUNDO DE GARANTIA

Art. 109. Sobre o immovel, que pela primeira vez se matricular, assim como sobre o já matriculado, que passar a outro dono por successão testamentaria, ou ab intestato, pagar-se-hão as taxas estipuladas na tabella annexa.

§ 1º Essas taxas serão cobradas sobre o valor da avaliação, arbitrada na fôrma do art. 57, ou por unidade metrica, conforme a tabella annexa, quando se tratar de predios urbanos.

§ 2º Em caso de alienação directa pelo Estado, a taxa será calculada segundo o custo da aquisição.

§ 3º No de successão ab intestato ou testamentaria, calcular-se-ha segundo o preço do inventario, ou da partilha amigavel.

Art. 110. As sommas assim recebidas e as multas, de que trata este regulamento (art. 120), serão entregues ao Thesouro Nacional, por intermedio das repartições de fazenda (art. 111), para formar, com os juros que produzirem, um fundo de garantia, cuja importancia o Ministro da Fazenda poderá utilizar em compra de letras hypothecarias, como titulos de renda. Si, porém, o registro ficar a cargo de uma companhia, a esta competirá arrecadar as taxas para compensação dos encargos, a que fica obrigada, pelos §§ 1º a 3º deste artigo e pelo custeio e serviço da repartição do mesmo registro.

§ 1º Desse fundo pagar-se-hão os creditos, judicialmente reconhecidos, das pessoas que houverem perdido o dominio, a garantia hypothecaria, ou qualquer direito real pela admissão de um immovel, no todo ou em parte, ao regimen deste regulamento, ou pela entrega de titulo, ou outra inscripção de acto, que obste a acção contra aquelle, a quem aproveite o registro.

§ 2º No caso de insufficiencia do fundo de garantia, pagará a indemnização o Thesouro Nacional, por intermedio das repartições de fazenda (art. 111), havendo nellas escripturação, em livro especial de debito e credito desse fundo.

§ 3º Não se admittirá indemnização pelo fundo de garantia a titulo de prejuizo causado por malversação, ou negligencia, de tutor, ou curador.

Art. 111. O pagamento das taxas para o fundo de garantia (art. 109) far-se-ha por intermedio das Collectorias, nas comarcas, da Recebedoria, na Capital Federal, e das Thesourarias de Fazenda nas capitaes dos Estados, á vista de notas impressas em talão especial, assignadas pelo official do registro e rubricadas pelo juiz, designando a propriedade e o nome de seu dono, a freguezia, municipio, comarca e Estado, onde for situada, o valor por que se ha de registrar, o nome de quem a registra, e paga a taxa, especificada a importancia desta.

§ 1º Serão acompanhadas tambem de notas semelhantes, impressas em talões especiaes, as quantias recolhidas ao Thesouro Nacional por intermedio das mesmas repartições de fazenda, á conta de credores hypothecarios e interessados ausentes. (Art. 110.)

§ 2º Só mediante despacho do juiz poderá o official do registro passar taes notas de deposito, e solicitar ás repartições de fazenda o levantamento das quantias, assim depositadas.

§ 3º Nenhuma propriedade se registrará, sem que a parte apresente o recibo da respectiva estação de fazenda, provando o pagamento prévio da taxa respectiva. (Art. 111.)

§ 4º Esse recibo será archivado pelo official do registro, com os demais documentos do processo, para a matricula da propriedade, mencionando-se-a no respectivo título, entregue ao proprietario.

§ 5º Os officiaes do registro remetterão mensalmente á Recebedoria, na Capital Federal, e ás Thesourarias de fazenda, nos Estados, um balancete das sommas arrecadadas para o Thesouro Nacional, com as notas, que, em virtude deste artigo, passarem, e menção das repartições de fazenda, por onde essas quantias se receberam.

CAPITULO IX

DOS EXTRACTOS DA MATRIZ

Art. 112. O official do registro entregará ao proprietario de immovel matriculado, que o requerer, um extracto da matriz, o qual habilitará o dito proprietario a alienar, hypothecar, ou onerar o immovel, no logar da situação, ou fóra delle.

§ 1º Deste extracto se lançará nota no livro da matricula e no verso do título.

§ 2º A datar da entrega do extracto, nenhum acto de transmissão ou oneração do immovel se inscreverá na matriz, emquanto o dito extracto não se devolver ao official, para ser annullado, ou não se provar, por annuncios nos jornaes, durante um mez consecutivo, que se destruiu, ou perdeu.

Art. 113. Para transferir, ou hypothecar immovel, comprehendido no extracto do registro, redigir-se-hão dous exemplares do escripto de transmissão, ou da obrigação hypothecaria.

§ 1º Ambos os exemplares serão apresentados ao official publico, competente para receber taes actos, o qual lançara a devida nota no verso do extracto do registro.

§ 2º A transferencia de propriedade, a obrigação hypothecaria e outro qualquer acto celebrado por esta fórma em relação ao immovel, terão o mesmo valor que os passados e inscriptos no logar da situação da cousa. (Art. 116.)

§ 3º O comprador, o credor hypothecario e qualquer cessionario, cujo nome for assim lançado no extracto de registro, terão os mesmos direitos, que si inscriptos estivessem na matriz.

Art. 114. Para a transferencia no logar da situação, depois de entregue o extracto, serão apresentados ao official do registro o escripto de transferencia, o proprio extracto e o título.

§ 1º O official registrará a transferencia, annullará o extracto e fará menção de tudo, consignando o dia e a hora na matriz e no título.

§ 2º Si for transferida a plena propriedade, annullará o título, entregando ao adquirente outro, onde se mencionem os encargos e hypothecas, que gravarem o immovel, a que o novo título se refere, como constarem da matriz e do extracto.

Art. 115. Os onus mencionados no verso do extracto do registro, terão prioridade sobre os instituidos posteriormente á nota da entrega do extracto lançada na matriz. As hypothecas averbadas nesse extracto classificar-se-hão pelas datas das verbas constantes do verso delle.

Art. 116. A exoneração e a cessão da hypotheca serão averbadas no verso do extracto do registro, pelo official publico, para tal autorizado, á vista das provas e dos documentos exigidos em casos taes, e terão o mesmo valor que si forem recebidas e averbadas na matriz.

Art. 117. No caso de perda, devidamente provada, nos termos do art. 55, ou alteração de um extracto de registro, o official poderá entregar outro a quem de direito.

Art. 118. Apresentando-se ao official, para annullação, um extracto de registro, elle o annullará, depois de lançar na matriz e no titulo, de modo que lhes conserve a prioridade, todos os onus no dito extracto averbados.

A annullação declarar-se-ha na matriz e por verba no titulo.

CAPITULO X

PENALIDADES

Art. 119. Incorrerá nas penas de estellionato quem maliciosamente fizer ou for causa de que se faça, na matriz, averbação, que indevidamente altere titulos seus, ou de outrem, relativos a immovel matriculado, e bem assim o que, por igual meio, procurar haver titulo, extracto, ou outro acto, dos contemplados neste regulamento, ou contribuir para que se lance nos mesmos actos uma das notas, de que elle trata.

Art. 120. O official do registro, que, por negligencia, ou má fé, lavrar acto indevido, ou certificar a regularidade de acto viciado de erro, será punido com a multa de 500\$ a 1:000\$, afóra as penas do codigo penal, ficando obrigado á indemnização de perdas e damnos.

Esta multa será imposta sem recurso, conforme a gravidade da falta, pelo juiz, que fará recolher a respectiva importancia ao Thesouro Nacional pelas repartições de Fazenda. (Art. 111.)

Art. 121. A falsificação de actos do registro sujeita o seu autor ás penas de falsidade.

Art. 122. São applicaveis as penas de furto do detentor illegal de titulo alheio.

CAPITULO XI

DA PUBLICIDADE DO REGISTRO

Art. 123. O registro será publico; passando as certidões o official sem dependencia de requerimento e despacho.

Art. 124. Os officiaes do registro são obrigados:

§ 1º A passar as certidões a quem as pedir.

§ 2º A mostrar ás partes, sem prejuizo da regularidade do serviço, os livros, dando-lhes os esclarecimentos verbaes que pedirem.

Art. 125. As certidões serão passadas com brevidade, não as podendo o official demorar mais de tres dias.

Art. 126. Em recebendo requerimento de certidão, o official dará immediatamente á parte a nota seguinte:

Certidão, requerida por F. no dia tal, mez tal, anno tal.

O official F. ou sub-official F.

CAPITULO XII

DISPOSIÇÕES GERAES

Art. 127. Si as firmas das partes não forem reconhecidas por tabellião, e houver motivo para se lhes duvidar da authenticidade, o juiz verificall-a-ha, interrogando o signatario, e procedendo ás diligencias convenientes.

Art. 128. Não será recebivel acção de reivindicção contra o proprietario de immovel matriculado.

§ 1º A exhibição judicial do titulo, ou outro acto do registro, constitue obstaculo absoluto a qualquer litigio contra o declarado em taes documentos e a pessoa nelles designada.

§ 2º Todavia, nos casos do art. 121, depois de julgados criminalmente, e no de exhibir o autor título anterior, devidamente inscripto no registro, caberá a acção competente, nos termos do art. 97, para se restabelecer o direito violado.

§ 3º Julgada procedente a acção, mandará o juiz annullar os titulos, ou outros actos, indevidamente registrados, e substituil-os por novos, averbados na matriz, em nome de quem de direito.

§ 4º O individuo inscripto na matricula, sendo réo na acção, considerar-se-ha detentor do immovel.

§ 5º Nas questões, que versarem sobre immovel registrado por sociedade anonyma, contra esta correrá a acção, sendo responsavel pelo valor do mesmo immovel, indemnizações e custas, a que for condemnada.

§ 6º Em todas as acções de indemnização referentes a immoveis, cujo registro esteja a cargo da sociedade, figurará esta como parte.

Art. 129. Salvo o disposto no artigo antecedente, o individuo privado de um immovel, ou direito real, por erro ou omissão na matricula, ou fraude de terceiro, póde accionar por indemnização a pessoa, que do erro ou fraude se houver aproveitado.

§ 1º Prescreverá esta acção em cinco annos, a contar da perda da posse, e, para os incapazes, do dia em que cessar a incapacidade.

§ 2º O adquirente e o credor hypothecario de boa fé não podem ser perturbados na posse, ainda quando o titulo do alienante haja sido matriculado fraudulentamente, ou tenha occorrido erro na delimitação.

Art. 130. Em caso de morte, ausencia, ou fallencia daquelle contra quem caibam a acção, poderá esta correr contra o official do registro, no intuito de obter o lesado a indemnização pelo fundo de garantia.

§ 1º Sendo condemnado o official do registro, ou insolvente a pessoa, que se locupletou com a fraude, ou erro, o thesoureiro geral do Thesouro, ou o thesoureiro da respectiva Thesouraria de Fazenda, á vista da sentença e precatoria do juiz, e mediante ordem do Ministro da Fazenda, ou do inspector da Thesouraria, pagará a importancia da indemnização e das custas, levando-a a debito do fundo de garantia.

§ 2º O fundo de garantia haverá do devedor, si apparecer, as sommas, que por elle se houverem pago.

Art. 131. A acção de indemnização, fundada em erro ou omissão do official do registro ou seus empregados, será intentada nominalmente contra o mesmo official.

§ 1º Si o autor vencer, o juiz, a requerimento delle, mandará o official do registro communicar ás repartições de fazenda (art. 111) a importancia da condemnação, principal e custas.

§ 2º A repartição de fazenda respectiva, á vista da carta de sentença e do cumpra-se, lançado nella pelo Ministro da Fazenda, pagará ao autor, ou aos seus representantes, a somma da indemnização, carregando-a ao fundo de garantia.

Art. 132. Si alguém dolosamente obtiver, ou retiver título, ou outro acto, referente a immovel matriculado, o juiz o mandará citar, para comparecer á sua presença, a conduzir debaixo de vara, si não acudir á citação, salvo legítimo impedimento.

Si o citado se occultar, o official de justiça fará a citação com hora certa.

Art. 133. Comparecendo o citado ante o juiz, será interrogado, e intimado para entregar o titulo, ou os actos, que indevidamente detiver.

Recusando-se o intimado, o juiz mandará entregar a quem pertença novo titulo, ou o outro acto que lhe couber, como nas hypotheses de perda ou destruição (art. 55), lançando o official no registro a nota dessa entrega e das circunstancias que a acompanharam.

Art. 134. Não comparecendo o citado, o juiz, após inquerito, procederá contra elle, como si comparecido houvesse e recusado entregar o titulo.

Art. 135. Nestes casos poderá o juiz condemnar nas custas os implicados no processo.

Art. 136. O juiz e o official do registro perceberão as custas, fixadas na tabella annexa.

Art. 137. Este regulamento entrará em execução quatro mezes depois de publicado.

Art. 138. Revogam-se as disposições em contrario.

TABELLA ANNEXA

O official do registro receberá, em razão da matricula:

1.	Por titulo de concessão de terras publicas.....	2\$000
2.	Por titulo de outra ordem, um por mil sobre o valor da propriedade.....	
Além disso:		
3.	De cada titulo ou extracto de registro.....	6\$000
4.	De cada novo titulo a proprietario, quanto á parte do immovel não alienada.....	4\$000
5.	De cada titulo em outras circumstancias, de registro de alienação ou escriptos e de alienação ou hypotheca.....	6\$000
6.	De cada registro de escripto e qualquer outro acto constitutivo de onus real, que tenha de ser lançado na matriz.....	4\$000
7.	De cada recebimento ou menção de opposição.....	4\$000
8.	De cada busca, indicando-se o volume e a folha.....	\$500
9.	De cada busca geral.....	1\$000
10.	De cada deposito de planta e documentos.....	2\$000
11.	Da entrega das referidas peças, regularmente autorizada.....	2\$000
12.	De cada lauda, que terá 25 linhas e cada linha não menos de 30 letras.....	2\$000
13.	De cada certidão, pelas cinco primeiras laudas.....	2\$000
14.	De cada lauda ou parte de lauda, que accrescer.....	\$200
15.	Do exame das ditas pelas, facultado em cartorio a quaesquer pessoas.....	2\$000
16.	O official do registro entregará ao juiz 40 % das custas, que receber pelos trabalhos e processos em que funcionar ou tomar parte.	
FUNDO DE GARANTIA		
17.	Pagamento ao cofre desse fundo pela primeira matricula de um immovel, dous réis por mil, sobre o valor da propriedade.	
18.	Idem, de cada transmissão por testamento ou ab intestato de immovel já matriculado, um por mil do valor da propriedade.	

Capital Federal, 5 de novembro de 1890. - Ruy Barbosa. - M. Ferraz de Campos Salles. - Francisco Glicerio.

MODELOS vide CLBR Vol. 11 Ano 1890 Págs. 3320 a 3327 Tabelas (Modelos n.1 a n. 4)