

Art. 477 - Se o título não puder ser registrado ou o apresentante desistir, por escrito, do registro, cancelar-se-á a prenotação, providenciando-se, em ambos os casos, em quarenta e oito horas, contadas da solicitação do apresentante, a restituição da importância relativa às despesas de registro, deduzida a quantia correspondente às buscas e à prenotação.

Art. 478 - Tratando-se de instrumento público, o título que tiver sua prenotação cancelada e não for reclamado pelo interessado em um ano, contado da data da prenotação, poderá ser incinerado a critério do oficial, que disto fará registro em livro próprio.

Art. 479 - O acolhimento da escritura pelo Ofício de registro de imóveis, ou o seu registro, independe de o instrumento estar ou não distribuído.

Subseção IV

Das certidões

Art. 480 - Ao receber pedido de certidão, o oficial dará ao requerente comprovante autenticado e fornecerá o documento em cinco dias, lavrando-o em inteiro teor ou em resumo, podendo, ademais, responder a quesitos.

Art. 481 - Nas vias de títulos restituídos ao apresentante serão declarados, resumidamente, de forma legível e inequívoca, os atos praticados e sua respectiva data.

Art. 482 - O oficial mencionará na certidão, sob pena de responsabilidade, os ônus ou gravames existentes, seja qual for a data de sua constituição, e referirá outros atos já prenotados, registrados ou averbados, suscetíveis de alterar a situação jurídica do imóvel, salvo certidão de inteiro teor de determinado ato, na qual consignará que não comprova a propriedade atual do imóvel ou a inexistência de ônus reais, gravames ou prestações.

Parágrafo único - A certidão, se for o caso, referirá o fato do imóvel haver passado à circunscrição de outra serventia, indicando a data em que tal ocorreu.

Art. 483 - O oficial convalidará certidão expedida nos seis meses anteriores, se nenhum assentamento houver sobre o assunto.

Subseção V

Das loteamentos urbanos e rurais

Art. 484 - O depósito a que se refere o § 1º do art. 38 da Lei nº 6.766/79 poderá ser feito em qualquer agência do BANERJ por meio de impresso padronizado, autenticado pelo oficial de registro de imóveis competente.

§ 1º - O depósito caberá somente quando o loteamento ou o desmembramento não se encontrar regularmente registrado, ou quando não for regularmente executado pelo loteador.

§ 2º - Em qualquer das hipóteses do parágrafo anterior, o depósito será condicionado à apresentação de prova de que o loteador foi notificado pelo adquirente, pelo Município ou pelo Ministério Público.

§ 3º - O depósito dependerá da apresentação de documento previsto no § 1º do art. 27 da Lei nº 6.766/79 ou de outro semelhante, como, por exemplo, coleção de recibos que evidencie a proposta de aquisição ou justificação judicial.

§ 4º - O depósito só será movimentado mediante autorização do Juízo competente em matéria de registros públicos.

Art. 485 - Antes de efetuar o primeiro depósito, o interessado obterá no BANERJ impresso padronizado de pagamento e levá-lo-á à autenticação do oficial de registro de imóveis competente.

Art. 486 - Os depósitos serão aceitos independentemente do pagamento de juros ou de qualquer acréscimo, sujeitando-se à atualização prévia pela correção monetária admitida em lei e ressalvados eventuais direitos.

Art. 487 - Regularizado o loteamento antes do vencimento de todas as prestações, o adquirente de lote, notificado pelo loteador, pagar-lhe-á as prestações, retendo os comprovantes de depósito.

Art. 488 - Os cartórios de registro de imóveis fornecerão à Prefeitura, sem ônus, as certidões que lhes forem solicitadas, relativamente ao levantamento da situação de cada loteamento.

Art. 489 - Comprovada a existência de promessa de compra e venda ou de pré-contrato de promessa de compra e venda de lote, resultante do parcelamento de imóvel urbano, sem que este tenha sido previamente levado ao registro de imóveis, o

Município que tiver notificado o parcelamento nos termos do art. 38 da Lei nº 6.766/79 poderá requerer o registro do parcelamento, caso o parcelador não tenha atendido à notificação no prazo assinado.

§ 1º - O Município poderá promover o registro caso o parcelador desatenda à notificação que lhe tenha sido feita pelo adquirente do lote ou pelo Ministério Público.

§ 2º - O Município instruirá o requerimento com:

I - prova da notificação;

II - documento referido no art. 18, I, da Lei nº 6.766/79;

III - planta do loteamento ou desmembramento, aprovada pela Prefeitura, contendo, no mínimo, as divisas da gleba, o nome dos confrontantes, se conhecidos, a localização das vias, praças, espaços livres e outras com destinação específica (art. 22 da Lei nº 6.766/79);

IV - anuência da autoridade estadual competente, nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei nº 6.766/79.

§ 3º - Se a área parcelada estiver situada em mais de uma circunscrição do mesmo Município ou em diferentes Municípios, observar-se-á o disposto no art. 21 da Lei nº 6.766/79.

Art. 490 - O oficial de registro de imóveis da circunscrição da área objeto do parcelamento, quando instado pelo juiz, encaminhará minuciosa informação sobre a situação jurídica do imóvel, não só à vista da documentação acostada ao pedido, como também dos elementos existentes nos arquivos, suscitando, afinal, as dúvidas que tiver sobre a viabilidade do registro.

Art. 491 - Para a realização dos atos subsequentes ao registro de parcelamento, prevalecerá, quanto às metragens dos lotes, as indicadas na planta do loteamento ou desmembramento aprovada pela Prefeitura.

Subseção VI

Dos registros relativos a imóveis situados em Comarcas ou circunscrições limítrofes

Art. 492 - O registro relativo a imóvel situado em Comarcas ou circunscrições limítrofes será efetuado em todas essas Comarcas ou circunscrições, referir-se-á à sua área total e indicará as porções, estimadas ou aproximadas, que se situam em cada uma delas.

§ 1º - O oficial não procederá a novo registro de imóvel situado em Comarcas ou circunscrições limítrofes sem haver cumprido o disposto neste artigo.

§ 2º - No caso do registro já haver sido feito, os elementos necessários à sua identificação figurarão, mediante averbação, no registro requerido.

§ 3º - No caso do registro não haver sido feito, o oficial dará ciência ao requerente do dever legal de fazê-lo nas demais Comarcas ou circunscrições, e comunicará a efetivação do registro aos cartórios competentes, que o anotarão.

Subseção VII

Da matrícula e da caracterização do imóvel

Art. 493 - Nenhum registro será lançado sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.

Parágrafo único - Uma vez aberta a matrícula, não se fará averbação à margem da transcrição anterior.

Art. 494 - A matrícula do imóvel será aberta em decorrência de averbação se, nos livros de registro anteriores à data da vigência da Lei nº 6.015/73, inexistir espaço para efetuarla.

Art. 495 - A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro ou averbação, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior, completados, se for o caso, pelos elementos que o interessado oferecer.

§ 1º - Se o registro anterior houver sido efetuado em outra circunscrição ou serventia, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e de certidão atualizada em original daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.

§ 2º - Considera-se atualizada a certidão que tenha sido expedida nos trinta dias anteriores à sua apresentação à serventia onde deva ser aberta a matrícula.

§ 3º - Se da certidão constar ônus ou gravame, o oficial fará a matrícula e, em seguida, o registro, averbando a existência

daquele, especificando-lhe natureza e valor, bem como a de ato que altere ou possa alterar a livre disposição do domínio, certificando o fato no título que devolver à parte, o mesmo ocorrendo quando o ônus estiver lançado no próprio cartório.

Art. 496 - A matrícula de unidade autônoma condominial em construção ou a construir, decorrente de incorporação imobiliária, será aberta quando do primeiro registro a ela referente.

§ 1º - Tratando-se de unidade autônoma condominial, em construção ou a construir, decorrente de plano do sistema financeiro de habitação, será previamente registrada a inscrição do condomínio especial, abrindo-se a matrícula da unidade por ocasião do primeiro registro a ela referente.

§ 2º - A matrícula de cada unidade poderá ser aberta de ofício, sem despesa para os interessados, em seguida ao registro do loteamento ou desmembramento.

Art. 497 - No caso de fusão de matrículas, o oficial:

I - exigirá comprovante da aprovação, pelo Município, do projeto de remembramento;

II - verificará a área, as medidas, as características e confrontações do imóvel resultante da fusão, defersa reificação sem o procedimento legal próprio.

§ 1º - A fusão de matrículas e os desmembramentos observarão a legislação pertinente à natureza do imóvel.

§ 2º - Em caso de desmembramento com abertura de matrícula, serão descritas, com a minuciosidade exigida pela lei registral, a área desmembrada e a remanescente.

§ 3º - É indispensável a unificação de imóveis, com abertura de matrícula, quando mais de um for utilizado para incorporação de edifício em condomínio.

Art. 498 - Quando, na matrícula de unidade autônoma condominial, constar a inscrição fiscal de todo o terreno e no título figurar o número de inscrição fiscal da unidade, a averbação da nova inscrição independerá de apresentação de certidão ou guia expedida pelo órgão fiscalizador, podendo ser feita com base nos dados constantes do título.

Art. 499 - Demolido prédio objeto de condomínio entre unidades autônomas, averbar-se-ão simultaneamente a demolição e a fusão das matrículas, encerrando-se as primitivas e abrindo-se outra com novo número, relativamente ao terreno.

Art. 500 - O oficial poderá, de ofício ou a requerimento do proprietário, abrir ou renovar a matrícula, atualizando-a com referência aos atos jurídicos ainda válidos e eficazes.

§ 1º - A matrícula atualizada será identificada pelo seu próprio número, com a adição de letras em ordem alfabética, depois repetidas em combinações sucessivas.

§ 2º - A matrícula que for objeto de atualização permanecerá arquivada em cartório.

Art. 501 - Somente em cumprimento a ordem judicial o oficial procederá a registro ou averbação de título relativo a imóvel com características divergentes daquelas constantes dos assentamentos do cartório.

Parágrafo único - Antes de proceder ao registro ou averbação, o oficial retificará a respectiva transcrição ou matrícula.

Art. 502 - Omissis registro anterior quanto às confrontações do imóvel, a matrícula será aberta com base em declaração que prestar o proprietário ou titular dos direitos reais, se o cartório dispuser de elementos comprobatórios do fato.

Parágrafo único - Adotar-se-á o mesmo critério quando se tratar de imóvel desmembrado ou unificado.

Art. 503 - A abertura de matrícula para registro de sentença de usucapião mencionará o registro anterior, se houver.

Art. 504 - A localização do imóvel que não constar de transcrição anterior, nem do título, será indicada pelo interessado em requerimento próprio.

Parágrafo único - A averbação dependerá de autorização judicial se o cartório não dispuser de elementos que comprovem a localização, em título ou requerimento.

Subseção VIII

Das normas registrais especiais

Art. 505 - O instrumento particular, para ser acolhido no registro imobiliário, deverá estar revestido das formalidades e