

obedecer à disciplina que a lei e as normas regulamentares estabelecerem para a lavratura de escritura pública.

Art. 506 - O instrumento particular firmado por pessoa jurídica será instruído com prova da legitimidade da representação do signatário.

Art. 507 - O registro do instrumento particular de partilha dependerá de prévia homologação pelo Juízo do Inventário, ressalvado o caso de partilha em vida; o registro de instrumento público de partilha dependerá de comprovação do encerramento do inventário, homologados os cálculos e recolhidos os tributos.

Art. 508 - O título judicial e o contrato particular constitutivo de direitos reais estão sujeitos à distribuição, na Comarca da situação do imóvel; comprovada esta ou não, até a data da devolução do documento já registrado, neste será anotada tal circunstância.

Parágrafo único - O título anotado pelo distribuidor na Comarca da situação do imóvel fica dispensado de inclusão na relação de títulos judiciais, contratos particulares translativos de direitos reais e procurações em causa própria referentes a esses direitos.

Art. 509 - Tratando-se de escritura pública ou de instrumento judicial procedente de outro Estado, serão arquivados no registro de imóveis os comprovantes do pagamento de tributo, laudêmio, se for o caso, e demais documentos exigidos por lei para a prática do ato, podendo o arquivamento ser substituído por microfilmagem.

Parágrafo único - Serão dispensados do arquivamento os comprovantes que houverem sido apresentados para a celebração de escritura pública oriunda de outro Estado, desde que expressamente consignada tal circunstância no corpo do título.

Art. 510 - Admitir-se-á o registro de escritura pública (traslado ou certidão) ou título judicial, expedido pelo tabelionato ou Juízo respectivo por processo reprográfico, desde que pelo mesmo devidamente autenticado.

Art. 511 - O processo reprográfico poderá ser utilizado na elaboração de instrumento particular admitido a registro, desde que, após sua extração, tenha suas folhas assinadas e rubricadas por contratantes e testemunhas, com as firmas reconhecidas.

Art. 512 - No caso de cédula de crédito em que figure imóvel dado em garantia:

I - a cédula será registrada no livro 3;

II - a garantia será registrada na matrícula do imóvel e nesta se fará remissão ao registro da cédula.

Art. 513 - A convenção de condomínio será lançada, em resumo, no livro de registro auxiliar e averbada à margem das transcrições ou nas matrículas referentes a cada uma das unidades autônomas que integram o condomínio, ficando arquivada no cartório uma via original do respectivo instrumento, podendo o arquivamento ser substituído por microfilmagem.

Art. 514 - A averbação de tombamento, construção, reconstrução ou demolição de imóvel será feita a requerimento do interessado, instruído com certidão expedida pelo órgão competente.

§ 1º - O pedido de averbação de construção será instruído com certidão do "habite-se" ou guia quitada do imposto predial, consignando-se, neste último caso, que a averbação é feita sem a comprovação do "habite-se" e tão-somente em face do lançamento fiscal, sem prejuízo, quando for o caso, dos deveres legais cometidos ao incorporador e ao construtor.

§ 2º - O ato de tombamento definitivo de bem imóvel, requerido pelo órgão competente da União, do Estado ou do Município, será lançado, em seu inteiro teor, no livro 3, além de averbado à margem da respectiva transcrição ou matrícula, com a devida remissão.

Art. 515 - A averbação de mudança de nome de logradouro, decretada pelo Poder Público, será procedida de ofício sempre que houver registro individual a ser praticado.

Art. 516 - A alteração de nome de pessoa só poderá ser averbada quando comprovada por certidão do registro civil.

Art. 517 - A averbação de convenção antenucipal somente será realizada após o registro do pacto no cartório de registro de imóveis da situação do primeiro domicílio dos cônjuges, respondendo estes pela veracidade da respectiva afirmação.

Art. 518 - A sentença de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, ainda quando não decida sobre partilha de bem imóvel ou de direito real sobre imóvel registrável, será objeto de averbação na respectiva matrícula.

Parágrafo único - A averbação do regime de bens do casal, legal ou convencional, precederá a da sentença de separação, de divórcio, de nulidade ou anulação do estado de viuvez do proprietário ou titular de outro direito real sobre imóvel, ou para que se registre partilha de bens dos cônjuges.

Art. 519 - A averbação da emancipação dependerá de prova de haver sido anotada no registro civil.

Art. 520 - Exigir-se-á alvará judicial para o registro de instrumento relativo a locação com cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel locado, quando figurar como locador a massa falida, o concordatário, a herança vacante ou jacente, o curatelado ou menor sob tutela e o espólio, este salvo no caso de renovação de contrato que já contivesse essa cláusula.

§ 1º - Quando o locador se fizer representar por procurador, verificar-se-á se o instrumento de mandato o autoriza a contratar com a cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada.

§ 2º - Para o fim exclusivo de pleitear direito de preferência à compra do imóvel de que é locatário, este poderá fazer averbar o respectivo contrato de locação.

Art. 521 - Por ocasião da transmissão da propriedade ou direito real, as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade ou impenhorabilidade serão objeto de uma só averbação, no caso em que mais de um gravame for imposto.

Art. 522 - Na Comarca em que for adotado o sistema de atualização automática do cadastro, será anotado no título registrado o número da guia de comunicação de transferência imobiliária feita ao órgão municipal competente.

Art. 523 - O oficial de registro de imóveis, nas quarenta e oito horas seguintes à prenotação, sob pena de multa correspondente a um terço da UFERJ vigente, remeterá ao Ofício de registro de distribuição ou ao distribuidor competente relação dos títulos judiciais e contratos particulares concernentes a direitos reais, bem como das procurações em causa própria referentes a esses direitos, sem prejuízo da sanção disciplinar aplicável ao servidor que deu causa ao retardamento.

Art. 524 - O oficial fará constar no título, após as anotações de praxe relativas ao registro propriamente dito, a eventualidade deste haver sido apresentado sem distribuição.

Art. 525 - A requerimento de entidade integrante do sistema financeiro de habitação, o oficial de registro imobiliário procederá ao registro de parcelamentos realizados pela entidade e à averbação de edificações porventura erguidas nos respectivos lotes, desde que apresentada a seguinte documentação:

- a) título que confere à entidade a propriedade sobre a gleba;
- b) anteriores títulos registrados de propriedade sobre o imóvel, abrangendo os últimos vinte anos;
- c) planta de loteamento, com os lotes identificados;
- d) restrições urbanísticas convencionais, se existentes;
- e) certidão de ônus reais;

f) exemplar de contrato padrão de promessa de venda, ou promessa de cessão, do qual constem as indicações previstas na legislação pertinente;

g) descrição das áreas destinadas a espaços livres de uso comum e às vias e praças, bem como daquelas a serem utilizadas em edifícios e outros equipamentos urbanos, áreas essas que serão averbadas em nome do Município onde se encontrarem.

§ 1º - Estando em ordem a documentação referida neste artigo, o oficial abrirá matrícula para o respectivo imóvel, registrará o loteamento ou averbará o desmembramento, conforme o caso, e averbará a edificação do conjunto habitacional.

§ 2º - Os documentos serão autuados, numerados e rubricados, formando processos em apartado, com identificação de cada conjunto.

Subseção IX

Do cumprimento de mandato

Art. 526 - O oficial consultará o juiz do feito sobre a forma de proceder, na hipótese de ocorrer impedimento ao cumprimento de mandato judicial ou se este não contiver os elementos necessários à prática do ato.

Art. 527 - O registro de citação para ação real ou pessoal reipersecutória será feito no cartório da situação do imóvel, à vista de mandado judicial, tomando-se o valor dado à causa para efeito de registro.

Art. 528 - O cartório imobiliário poderá registrar a ação expropriatória em nome do expropriante, mediante certidão da imissão provisória na posse do imóvel ou mandado judicial, e, subsequentemente, registrar os instrumentos de cessão ou promessa de cessão a terceiros de direitos relativos à ação.

Parágrafo único - Procedidos os registros aludidos neste artigo, poderão ser registrados os instrumentos referidos em lei para edificações em condomínio.

Seção III

Do oficial de registro de interdições e tutelas

Art. 529 - O oficial de registro de interdições e tutelas manterá atualizados livros de registros de:

- a) interdições cíveis e criminais;
- b) interdições comerciais;
- c) tutelas;
- d) emancipações.

Parágrafo único - Nos livros de registros de interdições serão lançadas as restrições de capacidade e as declarações de ausência, de natureza cível ou criminal.

Art. 530 - O oficial, sob pena de responsabilidade e multa de um terço da UFERJ vigente pelo retardamento, procederá aos registros em quarenta e oito horas do recebimento:

- I - de petição dos interessados, regularmente instruída;
- II - da comunicação de que trata o art. 38 do Livro III do Código de Organização e Divisão Judiciárias do Estado do Rio de Janeiro.

Parágrafo único - Em caso de gratuidade de justiça, a isenção abrange a primeira certidão.

Art. 531 - A par dos livros, o oficial fará o registro em fichas, que serão arquivadas em ordem alfabética.

Art. 532 - O oficial comunicará o registro de emancipação ao cartório de registro civil competente, para anotação.

Art. 533 - O registro de comunicação referente a interdições cíveis conterá:

I - nome, data de nascimento, estado civil, profissão, naturalidade, cédula de identidade, número do CPF, quando houver, domicílio e residência do interditado, assim como indicação do cartório e da data de seus registros de nascimento e de casamento, quando for o caso, ao último acrescentando-se o nome do cônjuge;

II - indicação da Comarca, da Vara, da data da sentença e do nome do juiz prolator;

III - nome, profissão, estado civil, domicílio e residência do curador;

IV - nome do requerente da interdição e a causa desta;

V - limites da curatela, quando parcial, nos termos da lei civil;

VI - local onde se encontra internado o interditado, nos casos do art. 457 do Código Civil.

Art. 534 - O registro de comunicação relativa a feitos fallitares consignará:

I - nome do devedor, local do estabelecimento principal e gênero da atividade desenvolvida;

II - nome dos sócios solidários, com menção aos respectivos domicílios, residências e demais elementos de identificação, quando existentes;

III - nome dos que, ao tempo da interdição, exercessem cargo de diretor ou desempenhassem função de gerente ou de liquidante de sociedade por ações ou por cotas de responsabilidade limitada.

Parágrafo único - A certidão extraída com base nos registros a que se refere este artigo mencionará a qualidade da participação de que era titular na sociedade a pessoa em cujo nome foi requerida.