

Dia 3 - RI - Matrícula - Conceito, Abertura, Encerramento

Conceito e Estrutura da Matrícula

ARTIGO 176 - LRP

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula;

II - são requisitos da matrícula:

1. o número de ordem, que seguirá ao infinito;
2. a data;
3. a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

4. o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5. o número do registro anterior;

6. tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

1. a data;
2. o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

1. **o título da transmissão ou do ônus; (título material)** Compra e venda, hipoteca, doação...
2. **a forma do título, sua procedência e caracterização; (título formal)** Escritura publica, título particular, homologação judicial...
3. o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

§ 2º Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do [Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939](#), não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea **a** do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.

§ 5º Nas hipóteses do § 3º, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio.

§ 6º A certificação do memorial descritivo de glebas públicas será referente apenas ao seu perímetro originário.

§ 7º Não se exigirá, por ocasião da efetivação do registro do imóvel destacado de glebas públicas, a retificação do memorial descritivo da área remanescente, que somente ocorrerá a cada 3 (três) anos, contados a partir do primeiro destaque, englobando todos os destaques realizados no período.

§ 8º O ente público proprietário ou imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior.

§ 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

§ 12. Na hipótese prevista no [inciso II do § 1º do art. 1.358-N da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica.

§ 13. Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações.

§ 14. É facultada a abertura da matrícula na circunscrição onde estiver situado o imóvel, a requerimento do interessado ou de ofício, por conveniência do serviço.

§ 15. Ainda que ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, a critério do oficial, e que constem os dados do registro anterior, a matrícula poderá ser aberta nos termos do § 14 deste artigo.

§ 16. Se não forem suficientes os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, será exigida a retificação, no caso de requerimento do interessado na forma prevista no § 14 deste artigo, perante a circunscrição de situação do imóvel.

§ 17. Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo

registral, poderão ser complementados por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade.

§ 18. Quando se tratar de transcrição que não possua todos os requisitos para a abertura de matrícula, admitir-se-á que se façam na circunscrição de origem, à margem do título, as averbações necessárias. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

Artigo 176 - O Livro 2 - Registro Geral - **será destinado à matrícula dos imóveis** e ao **registro ou averbação dos atos relacionados no artigo 167 e não atribuídos ao livro 3.**

Podem ser abertos e escriturados concomitantemente até 10 livros de Registro Geral. Pode ser substituído por fichas.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - **cada imóvel** terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula;

- **cada imóvel** significa unidade territorial com continuidade de área, contornos definidos e individualizada de outras glebas.

Princípio da Unitariedade Matricial

 Cada imóvel será objeto de uma matrícula e uma matrícula descreverá apenas um imóvel.

Princípio da Concentração

 Todos os atos relativos ao imóvel devem ser lançados na sua matrícula.

Código de Normas Nacional

Da Unicidade da Matrícula

Art. 337. Cada imóvel deverá corresponder a uma única matrícula (o imóvel não pode ser matriculado mais de uma vez), e cada matrícula a um único imóvel (não é possível que a matrícula se refira a mais de um imóvel), na forma do [inciso I do § 1.º do art. 176 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#).

§ 1.º Se o mesmo imóvel for objeto de mais de uma matrícula, o oficial de registro de imóveis representará ao juiz competente com proposta de bloqueio administrativo de todas (§ 3.º e § 4.º do art. 214 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973), e a abertura de nova matrícula dependerá de retificação.

§ 2.º Se o imóvel estiver descrito por partes, em matrículas ou transcrições diversas, nova descrição unificada deverá ser obtida, se necessário, por meio de retificação, ressalvadas as hipóteses

em que há regulamentação de tais situações pelas corregedorias-gerais de Justiça.

§ 3.º Se houver mais de um imóvel na mesma matrícula, serão abertas matrículas próprias para cada um deles, ainda que a relativa descrição, de um ou de todos, não atenda por inteiro aos requisitos de especialidade objetiva ou subjetiva, caso em que o oficial de registro de imóveis também representará ao juízo competente com proposta de bloqueio administrativo daquelas que estiverem deficientes.

- Deve haver unicidade e exclusividade, evitando -se duplicidade de registros.
- Caso existam erros, realiza-se bloqueio administrativo e retificações, com intervenção judicial para assegurar a legalidade e a correta manutenção dos registros imobiliários.

Sistema Registral Imobiliário Brasileiro

Adotou o Fólio Real

Todos os lançamentos de direitos reais são organizados em **função do imóvel** em relação ao qual estes direito se refiram. Significa que **o registro de imóveis agora é feito com base no imóvel em si**, e não na pessoa que o possui.

A matrícula é ato obrigatório e antecedente de qualquer registro.

Quando ela é aberta?

- Quando for feito o **primeiro registro** (como uma compra e venda),
- ou quando for feita uma **averbação** (como uma mudança no endereço ou uma construção feita no terreno),

desde que a transcrição antiga já tenha todos os dados exigidos.

E se os dados estiverem incompletos?

Se a transcrição antiga **não tiver todos os requisitos para abrir a matrícula**, pode-se fazer as **averbações (anotações)** na própria **transcrição antiga**, sem precisar abrir a matrícula de imediato.

Isso é uma **exceção à regra**.

Exceção: § 18. Quando se tratar de transcrição que não possua todos os requisitos para a abertura de matrícula, admitir-se-á que se façam na circunscrição de origem, à margem do título (da transcrição), as averbações necessárias.

💡 Exemplos práticos:

✅ Exemplo 1 – com matrícula:

João compra um terreno que nunca foi registrado.

Ele vai até o cartório e apresenta todos os documentos exigidos.

O cartório **abre a matrícula do terreno** e registra a compra no nome de João.

A partir de agora, tudo relacionado a esse terreno será anotado nessa matrícula.

✅ Exemplo 2 – com transcrição antiga (exceção):

Maria tem uma casa muito antiga, registrada em livros de transcrição antigos.

Essa transcrição **não tem todos os dados necessários** (como localização exata, número de registro anterior, etc.).

Ela quer apenas averbar uma reforma que fez.

Como não dá pra abrir a matrícula, o cartório pode **fazer a averbação na própria transcrição**, como exceção.

Princípio da Especialidade

Art. 224 - Nas escrituras, lavradas em decorrência de autorização judicial, serão mencionadas por certidão, em breve relatório com **todas as minúcias que permitam identificá-los**, os respectivos alvarás.

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, **os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.**

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre **imóveis rurais**, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, **garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.**

Especialidade objetiva:

Minuciosa descrição do imóvel.

Especialidade Subjetiva:

Individualização das pessoas envolvidas no registro.

Flexibilização das especialidades objetiva e subjetiva.

§§ 14 a 17 do art 176 da LRP.

Sobre o número de ordem no CNN/CNJ

1. o número do registro anterior;

Do Número de Ordem

Art. 338. Não poderão ser abertas matrículas, para imóveis distintos, com uso do mesmo número de ordem, ainda que seguido da aposição de letra ou número (por exemplo: matrícula 1, matrícula 1—A, matrícula 1—B; matrícula 1-1, matrícula 1-2, matrícula 1-3 etc.).

Parágrafo único. Se houver matrículas com o mesmo número de ordem, ainda que seguido da aposição de letra ou de número, as matrículas **mais recentes deverão ser encerradas ex officio**, e para cada imóvel **será aberta uma nova**, com a data atual, **numeração corrente e com remissões recíprocas**.

Subseção IV

Da Rigorosa Sequência do Número de Ordem

Art. 339. **Havendo salto** na numeração sequencial das matrículas, **será inserida ficha de matrícula com uma averbação**, a qual consignará que deixou de ser aberta matrícula com esse número e que não existe imóvel matriculado.

§ 1.º Se o salto corresponder **a vários números sequenciais**, também será inserida **única ficha de matrícula**, caso em que a relativa **averbação indicará todos os números omitidos**.

§ 2.º Os saltos na numeração sequencial e ininterrupta das matrículas ficarão documentados no cartório, em arquivo físico ou eletrônico, que conterá o relatório do caso e a decisão do oficial de registro de imóveis.

Subseção V

Do Número de Ordem e Anexação de Acervo de Cartório Extinto

Art. 340. Havendo **extinção de cartório**, com a anexação de acervo a um outro, as matrículas do ofício anexado serão renumeradas, **seguindo a ordem sequencial de numeração do cartório receptor**.

Parágrafo único. O oficial de registro de imóveis manterá controle de correlação entre o número anterior, no cartório extinto, e o número da nova matrícula, mediante remissões recíprocas, o que será lançado no Indicador Real e no Indicador Pessoal.

Subseção VI

Das Disposições sobre a Abertura de Nova Matrícula

Art. 341. Nos casos do art. 339 (**transposição para o sistema de fichas soltas**), do § 3º do art. 340 (**abertura de matrícula própria para distintos imóveis matriculados numa única**) e do parágrafo único do art. 341 (**salto de número de ordem**), por ocasião da abertura de nova matrícula, o oficial de registro de imóveis:

I – **poderá transportar todos os atos constantes da matrícula encerrada**, ou somente **aqueles que estejam válidos e eficazes na data da transposição**, mantendo-se rigorosa ordem sequencial dos atos, com remissões recíprocas;

II – **os ônus não serão transportados quando forem anteriores ao registro de arrematação ou adjudicação**, bem como quando decorrer desse registro, de forma inequívoca, **o cancelamento direto ou indireto**;

III – na nova matrícula, deverá ser consignado, como registro anterior, o seguinte: **“Matrícula atualizada com base nos atos vigentes na matrícula n., originariamente aberta em de de, que fica saneada nesta data.”**

Georreferenciamento e Certificação de imóveis rurais

Georreferenciamento é a técnica que determina a localização, forma e dimensão de um imóvel com coordenadas geodésicas.

Certificação do georreferenciamento no INCRA é cadastro unilateral e autodeclaratório que atesta que os limites georreferenciados de um imóvel rural não se sobrepõem a outros previamente inscritos na mesma plataforma do governo.

A certificação do georreferenciamento de imóveis rurais perante o INCRA é obrigatória por força da lei 10.267, de 2001, que alterou lei 6.015/1973 (lei de registros públicos), estabelecendo que "nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais", ou, ainda, "em qualquer situação de transferência de imóvel rural" e, nas situações que decorram de "autos judiciais que versem sobre imóveis rurais", caberá ao INCRA certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às respectivas exigências técnicas. Essa certificação da poligonal atualmente é realizada na plataforma eletrônica denominada SIGEF - Sistema de Gestão Fundiária, devendo observar "os prazos fixados em decreto presidencial" (art. 173, §§ 3º e 4º e art. 225, § 3º).

Com a mudança, um imóvel com 5, 10, 20 ou 50 mil hectares não precisa mais ter sua certificação no INCRA (pelo menos até 2029).

Ademais, o recente provimento 195/25, do CNJ, foi expresso ao regulamentar o tema, deixando clara a necessidade de georreferenciamento dos imóveis, sobretudo os imóveis rurais, para o cumprimento da especialidade objetiva (correta descrição do imóvel na matrícula) perante o registro de imóveis.

"certificação do georreferenciamento no INCRA" tenha passado a ser facultativa na maioria dos casos, compete ao registrador de imóveis exigir o "georreferenciamento" dos imóveis rurais, ficando a critério do proprietário do imóvel rural, até 2029, optar por certificar ou não esse georreferenciamento no Sistema de Gestão Fundiário da autarquia Federal.

Em outras palavras, conquanto a exigência de certificação do georreferenciamento no INCRA, como regra, esteja suspensa, a exigência de georreferenciamento rural continua vigente e plenamente aplicável. No caso dos procedimentos realizados perante o registro imobiliário, outrossim, compete aos

profissionais responsáveis pelo georreferenciamento incluam os trabalhos técnicos no SIG-RI - Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis, conhecido como MAPA.

Certo é, pois, que não podemos confundir alhos com bugalhos. Se, por um lado a certificação da poligonal no INCRA se tornou facultativa até 2029, por outro, a exigência de georreferenciamento para a realização de transferências, desmembramentos, parcelamentos, unificações etc. continua válida e deve ser objeto de qualificação registral em todos os cartórios de registro de imóveis brasileiros.

O que é Georreferenciamento?

É uma **técnica que localiza um imóvel com precisão**, usando coordenadas geodésicas (latitude e longitude). Isso mostra:

- Onde ele está,
- Qual o seu tamanho,
- E qual a sua forma.

👉 **Exemplo:** Imagine que você tem uma fazenda. O georreferenciamento é como "tirar uma foto aérea com medidas exatas" da sua propriedade, marcando seus limites no mapa com coordenadas.

Certificação do Georreferenciamento no INCRA

- É um **cadastro oficial**, feito **unilateralmente pelo dono do imóvel**, que **declara** que os limites da propriedade **não se sobrepõem** a outros imóveis.
- Feita no **SIGEF**, uma plataforma do governo.

👉 **Exemplo:** Se você registrou sua fazenda no SIGEF, o INCRA verifica se o seu terreno não invade a terra do vizinho (segundo os dados já registrados).

Obrigatoriedade segundo a Lei

Desde a **Lei 10.267/2001**, é **obrigatório** fazer o **georreferenciamento com certificação do INCRA** quando:

- For vender o imóvel rural,
- Dividir ou unir terrenos (desmembramento, parcelamento, remembramento),
- Ou tiver processos judiciais sobre o imóvel.

⚠️ **Mas isso mudou recentemente. Veja abaixo:**

Mudança na Regra até 2029

- **Não é mais obrigatório** fazer a **certificação no INCRA** (até 2029), **mesmo em imóveis grandes** (5, 10, 20, até 50 mil hectares).

- **Continua sendo obrigatório** fazer o **georreferenciamento**, mas a **certificação no INCRA** passou a **ser opcional** na maioria dos casos.

👉 Exemplo prático:

Se você quiser vender sua fazenda em 2025:

- **Precisa fazer o georreferenciamento** (mostrar onde começa e termina sua fazenda),
- Mas **não precisa certificar isso no INCRA** — a não ser que queira.

Registro de Imóveis ainda exige Georreferenciamento

Mesmo sem a certificação do INCRA, **os cartórios de registro de imóveis exigem que o imóvel esteja georreferenciado corretamente** para:

- Vender,
- Registrar herança,
- Dividir ou juntar terras.

Esse georreferenciamento é incluído no sistema dos cartórios, o **SIG-RI (MAPA)**.

👉 **Exemplo:** Para transferir a fazenda para um filho, o cartório vai exigir que ela esteja georreferenciada (mesmo sem a certificação do INCRA), para garantir que a descrição do terreno na matrícula esteja correta.

Termo	Obrigatório?	Onde?	Até quando?
Georreferenciamento	✅ Sim	Em todo registro de imóvel rural	Sempre
Certificação no INCRA (SIGEF)	❌ Não (opcional até 2029)	Sistema do Governo Federal	Facultativa até 2029

✳ **Quando a certificação no INCRA ainda é obrigatória**

Mesmo com a regra geral de **suspensão da obrigatoriedade até 2029**, existem pelo menos dois **casos onde a certificação no INCRA ainda é exigida**:

✅ a) **Casos judiciais**

Quando o imóvel rural surge de uma decisão da Justiça, como:

- **Usucapião** (quando alguém pede na justiça para ser reconhecido como dono da terra por uso prolongado),
- **Ação demarcatória** (definir os limites do terreno),
- **Divisão de terras entre herdeiros**, entre outros...

✓ b) Imóveis que já têm certificação no INCRA

Se o imóvel **já está certificado** e registrado, qualquer alteração **deve passar novamente pelo INCRA**.

Essas alterações incluem:

- **Retificação de área** (mudança no tamanho),
- **Desmembramento** (dividir o terreno),
- **Unificação** (juntar dois ou mais),
- **Parcelamento**.

DIREITO REAL DE LAJE - ART. 179 § 9º

Princípios da especialidade, da unicidade e da continuidade.

O que é o Direito Real de Laje?

É o direito de construir **um pavimento (laje)** sobre uma construção já existente em terreno de outra pessoa, e **ser dono dessa parte** como uma **unidade independente**, com matrícula própria no cartório.

👉 Exemplo simples:

Imagine uma casa térrea construída por João. A filha dele, Maria, constrói um andar de cima (a laje) para morar. A parte de Maria **pode ser registrada separadamente**, e ela passa a ter **direito real de laje**, podendo até vender ou hipotecar sua parte.

Princípios aplicáveis

1. **Especialidade** – cada imóvel precisa ter uma descrição única, com localização, medidas e identificação exata.
2. **Unicidade** – cada matrícula representa **um único imóvel**.
3. **Continuidade** – só pode registrar se o imóvel base já estiver registrado.

👉 **Ou seja:** só é possível criar a matrícula da laje se:

- O terreno estiver registrado,
- A construção base já estiver averbada.

Como se formaliza?

1 Ato 1 – Averbação na matrícula do imóvel base

- Diz que existe uma laje sobre a construção.
- Deve ser feito também nas eventuais lajes anteriores (se for um 3º andar, por exemplo).

2 Ato 2 – Registro da nova matrícula da laje

- Abre-se uma **matrícula própria para a laje**, com o nome do novo titular (quem é dono da laje).

👉 Isso permite que essa laje possa:

- Ser vendida (**alienada**),
- Ser usada como garantia (**hipoteca, usufruto** etc.).

Título aquisitivo (documento que dá origem ao direito)

Pode vir de:

- **Contrato entre as partes (inter vivos)** – compra, doação, permuta, etc.
- **Usucapião** – quando alguém ocupa e usa o espaço por muitos anos.
- **Herança (causa mortis)**.
- **Decisão judicial**.

⚠ **Se o valor for acima de 30 salários mínimos**, o contrato precisa ser por **escritura pública** (art. 108 CC).

Etapas resumidas com exemplo

Imagine que Ana tem a casa térrea (construção-base) e seu irmão Bruno construiu um segundo andar para morar.

1. A construção da casa de Ana está **averbada na matrícula do terreno**.
2. Ana autoriza e registra que Bruno construiu uma laje.
3. O cartório faz a **averbação dessa nova unidade** na matrícula da casa de Ana e nas eventuais lajes anteriores.
4. O cartório **cria uma matrícula própria para a laje de Bruno**.
5. A partir daí, Bruno **pode vender, alugar ou usar como garantia** sua laje.
6. Se a laje for destruída ou o direito for extinto (por acordo, demolição, etc.), isso precisa ser **averbado**.
7. A matrícula da laje é **encerrada**, e se registra a extinção nos dois registros: da laje e da base.

Item	O que acontece?
1	Precisa haver matrícula do terreno e da construção-base
2	A laje é averbada na matrícula da construção-base
3	É criada uma nova matrícula só para a laje
4	A laje pode ser vendida, usada como garantia, herdada, etc.
5	O direito de laje só existe após o registro no cartório
6	Se acabar (demolição ou acordo), a matrícula é encerrada com averbação recíproca

Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha **unidade distinta daquela** originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, **como unidade imobiliária autônoma**, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

Art. 1.510-B. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.

Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.

§ 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo

II - se a construção-base for reconstruída no prazo de 5 (cinco) anos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

MULTIPROPRIEDADE - ART. 176 §§ 10, 11 E 12

§10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

Registro do ato de instituição na matrícula-mãe (a do imóvel base) e abertura das matrículas-filhas (as de cada unidade periódica)

§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

§ 12. Na hipótese prevista no [inciso II do § 1º do art. 1.358-N da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica.

Multipropriedade ou time sharing: cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, com a faculdade de uso e gozo, com exclusividade da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

- Não se extingue automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

Seção I

Disposições Gerais

Art. 1.358-B. A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis n°s 4.591, de 16 de dezembro de 1964 , e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) .

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade:

I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;

II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível.

§ 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser:

I - fixo e determinado, *no mesmo período de cada ano;*

II - flutuante, *caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou*

III - misto, *combinando os sistemas fixo e flutuante.*

§ 2º Todos os multiproprietários terão direito a *uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano*, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.

Seção II

Da Instituição da Multipropriedade

Art. 1.358-F. **Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis**, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

 **Registrado no livro 3 - condomínio em multipropriedade. (art. 178, III LRP)**

Registro do ato de instituição na matrícula-mãe (a do imóvel base) e abertura das matrículas-filhas (as de cada unidade periódica)

Elementos da convenção condominial da multipropriedade

Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará:

I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;

II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;

V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;

VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

Art. 1.358-H. O instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica.

Parágrafo único. Em caso de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, o atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a venda das frações.

Seção III

Dos Direitos e das Obrigações do Multiproprietário

Art. 1.358-I. **São direitos do multiproprietário**, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;

II - ceder a fração de tempo em locação ou comodato;

III - alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;

IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em:

a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;

b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.

Art. 1.358-J. **São obrigações do multiproprietário**, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;

II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;

III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver

ciência durante a utilização;

IV - não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;

V - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;

VI - usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

VII - usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

VIII - desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente;

IX - permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

§ 1º Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a:

I - multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;

II - multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres.

§ 2º A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será:

I - de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;

II - exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.

§ 3º (VETADO).

§ 4º (VETADO).

§ 5º (VETADO).

Art. 1.358-K. Para os efeitos do disposto nesta Seção, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo.

Seção IV

Da Transferência da Multipropriedade

Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e **não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários.**

§ 1º **Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo**, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.

§ 2º O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J deste Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.

- Se houver o direito de preferência, o Registrador de Imóveis deve exigir a prova de que os demais multiproprietários foram notificados.
- Os encargos condominiais são de obrigação do multiproprietário, pois é obrigação propter rem. O adquirente deve solicitar a certidão de quitação de dívida condominial sob pena de responder solidariamente por esses encargos. (como no condomínio edilício).

Seção V

Da Administração da Multipropriedade

Art. 1.358-M. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

§ 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:

I - coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;

II - determinação, no caso dos sistemas fluante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano;

III - manutenção, conservação e limpeza do imóvel;

IV - troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive:

a) determinar a necessidade da troca ou substituição;

b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição;

c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia;

V - elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;

VI - cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;

VII - pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

§ 2º A convenção de condomínio em multipropriedade poderá reger de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º deste artigo.

Art. 1.358-N. O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade.

§ 1º A fração de tempo de que trata o caput deste artigo poderá ser atribuída:

I - ao instituidor da multipropriedade; ou

II - aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações.

§ 2º Em caso de emergência, os reparos de que trata o caput deste artigo poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários.

Abertura de matrícula na aquisição originária

Art. 176-A. O registro de aquisição originária ensejará a abertura de matrícula relativa ao imóvel adquirido, se não houver, ou quando:

I - atingir parte de imóvel objeto de registro anterior; ou

II - atingir, total ou parcialmente, mais de um imóvel objeto de registro anterior.

§ 1º A matrícula será aberta com base em planta e memorial descritivo do imóvel utilizados na instrução do procedimento administrativo ou judicial que ensejou a aquisição.

§ 2º As matrículas atingidas deverão, conforme o caso, ser encerradas ou receber averbação dos respectivos desfalques, dispensada, para esse fim, a retificação do memorial descritivo da área remanescente.

§ 3º (VETADO).

§ 4º Se a área adquirida em caráter originário for maior do que a constante do registro existente, a informação sobre a diferença apurada será averbada na matrícula aberta.

§ 4º-A. Eventuais divergências entre a descrição do imóvel constante do registro e aquela apresentada pelo requerente não obstarão o registro.

§ 5º O disposto neste artigo aplica-se, **sem prejuízo de outros (como acessão e carta de adjudicação ou arrematação em processo judicial de execução)**, ao registro de:

I - ato de imissão provisória na posse, em procedimento de desapropriação;

II - carta de adjudicação, em procedimento judicial de desapropriação;

III - escritura pública, termo ou contrato administrativo, em procedimento extrajudicial de desapropriação.

IV - aquisição de área por usucapião ou por concessão de uso especial para fins de moradia;

V - sentença judicial de aquisição de imóvel, em procedimento expropriatório de que tratam os [§§ 4º e 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil).

O que é aquisição originária de imóvel?

É quando alguém **adquire um imóvel de forma nova**, sem receber diretamente de outro proprietário anterior (como acontece em uma compra comum).

✓ Exemplos de aquisição originária:

- **Usucapião** – quando alguém conquista a propriedade por uso contínuo e pacífico.
- **Desapropriação** – o governo toma o imóvel por interesse público.
- **Acessão** – crescimento natural do terreno (ex: um rio que deposita terra e amplia a área).
- **Arrematação judicial** – imóvel adquirido em leilão por processo judicial.
- **Concessão de uso para moradia** – como em programas sociais ou ocupações regularizadas.

**Art. 176-A da Lei de Registros Públicos

Esse artigo determina que, quando alguém **adquire um imóvel por uma dessas formas originárias**, o **cartório deve abrir uma nova matrícula** (caso ainda não exista ou quando a aquisição atinge partes de outros imóveis).

Quando abrir nova matrícula?

O cartório abre nova matrícula nos seguintes casos:

Situação	O que acontece?
 Não existe matrícula anterior	Abre nova matrícula
 A aquisição atinge parte de um imóvel registrado	Abre nova matrícula
 A aquisição atinge vários imóveis (total ou parcial)	Abre nova matrícula

Quais documentos são exigidos?

- **Planta e memorial descritivo** usados no processo (judicial ou administrativo) que deu origem à aquisição.
- Isso serve para descrever o novo imóvel com exatidão: medidas, localização, confrontantes, etc.

O que acontece com as matrículas anteriores?

Se a nova área **retirar parte de um imóvel já existente**, o cartório:

- **Encerra** a matrícula antiga (se o imóvel foi totalmente absorvido), ou
- **Averba** o "desfalque" (parte retirada) nas matrículas afetadas.

✦ **Não precisa corrigir** a descrição da parte que sobrou — o cartório só vai registrar que **saiu uma parte**.

E se a área nova for maior que a registrada?

- A matrícula nova **vai registrar a diferença**, mesmo que seja maior do que estava no registro antigo.

👉 Exemplo: o registro antigo dizia que o terreno tinha 500m², mas a medição atual mostra 550m². A matrícula nova vai refletir os 550m².

! Diferença na descrição? Não impede o registro!

- Se houver **diferença entre o que está no registro e o que consta na planta ou memorial novo, o registro pode ser feito assim mesmo**.

👉 Isso ajuda a regularizar imóveis que estavam mal descritos ou com informações antigas.

Em quais situações esse artigo se aplica?

Além de outras formas já citadas, o artigo **176-A também se aplica a:**

Situação	Tipo de documento que causa a aquisição
 Imissão provisória na posse	Ato em processo de desapropriação
 Carta de adjudicação	Em desapropriação judicial
 Escritura pública, termo ou contrato	Em desapropriação extrajudicial
 Sentença de usucapião	Judicial
 Concessão de uso para moradia	Regularização urbana
 Sentença judicial de expropriação (art. 1.228, §4º e §5º, CC)	Expropriação por interesse público/social

✅ RESUMO FINAL: PROCEDIMENTO REGISTRAL

1.  **Recebe a decisão ou documento** que dá origem à aquisição.
2.  **Usa planta e memorial** para descrever a área adquirida.
3.  **Abre nova matrícula** para essa área.
4.  **Averba desfalques ou encerra matrículas anteriores**, se afetadas.

5.  **Registra a área adquirida**, mesmo que maior ou com descrição diferente.
-

Resumo do Manual do Registro de Imóveis - Marinho

O que é “abertura de matrícula”?

Matrícula é como se fosse a **carteira de identidade do imóvel**.

Ela contém todas as informações essenciais: localização, descrição, proprietários e todas as alterações ao longo do tempo.

Abrir matrícula = criar essa “ficha individual” para o imóvel.

HIPÓTESES DE ABERTURA DE MATRÍCULA

1. Quando o imóvel nunca teve matrícula ou transcrição anterior

 Imóvel sem registro algum na história.

Exemplo: uma área rural antiga que nunca foi registrada.

2. Quando o imóvel muda de circunscrição imobiliária

 O imóvel passa para área de outro cartório.

Exemplo: mudança nos limites municipais que desloca o imóvel para outro cartório.

3. Quando há georreferenciamento ou retificação que altera a descrição

 Retificação substancial da descrição (área, perímetro, confrontações).

Exemplo: fazenda georreferenciada cujo perímetro muda muito → matrícula nova.

4. A aquisição originária

 Direito nasce sem relação com o proprietário anterior.

Inclui:

- usucapião
- desapropriação
- arrematação judicial (em alguns casos)
- acessão

Exemplo: pessoa obtém imóvel por usucapião → matrícula nova.

✓ 5. Constituição de condomínio edilício

👉 Cada unidade autônoma ganha matrícula própria.

Exemplo: prédio com 20 apartamentos → 20 matrículas autônomas.

✓ 6. Direito de laje

👉 Cada laje gera unidade imobiliária própria.

Exemplo: casa com construção independente sobre a laje → matrícula específica.

✓ 7. Multipropriedade (time sharing)

👉 Cada fração de tempo gera matrícula própria.

Exemplo: resort com multipropriedade (semanas de uso) → matrículas por frações de tempo.

✓ 8. Subdivisão: desmembramento ou loteamento

👉 Imóvel único vira vários.

Inclui:

- loteamento
- desmembramento
- desdobro

Exemplo: sítio dividido em 10 lotes → 10 matrículas novas.

✓ 9. Unificação, fusão ou agregação

👉 Vários imóveis se tornam um só.

Exemplo: dois terrenos vizinhos se juntam → matrícula única substitui as antigas.

✓ 10. Regularização fundiária urbana ou rural (Reurb – art. 195-A)

👉 Município pede abertura de matrícula dos imóveis de núcleos urbanos ou áreas públicas em processo de regularização.

Exemplo: bairro irregular que a prefeitura está regularizando → matrículas para cada lote.

✓ 11. Imóveis públicos da União, Estado, DF ou Município sem matrícula anterior (art. 195-B)

👉 Abertura de matrícula para imóveis públicos ainda não registrados.

Exemplo: área da União não matriculada → abertura a pedido do ente público.

✓ Natureza jurídica da matrícula?

✓ Um registro autônomo

Ela não depende de outro ato para existir.
Cada imóvel tem **sua própria matrícula**, que acompanha toda a vida dele.

✓ Um identificador único do imóvel

A matrícula **individualiza** o imóvel.
Ela cria uma “unidade imobiliária” única e exclusiva.

✖ **Sem matrícula, não há individualização adequada.**

✓ O ponto de partida da cadeia registral

A matrícula é **o início da história jurídica do imóvel**.
A partir dela, todos os atos posteriores (transferências, ônus, construções etc.) são lançados.

👉 É como a “página 1” da vida do imóvel.

✓ Um ato que tem natureza de “registro matricial”

A abertura da matrícula é um **ato registral próprio**, diferente do registro de títulos.

Ela não é averbação, nem simples anotação — é **um ato jurídico registral de criação da unidade**.

✓ Um ato que pode ser declarativo ou constitutivo

A doutrina explica:

- **Declarativo** → quando apenas formaliza juridicamente um imóvel que já existe fisicamente.
- **Constitutivo** → quando cria, para efeitos jurídicos, uma nova unidade imobiliária (ex.: desmembramento, loteamento)

✳ **A matrícula sempre declara a existência do imóvel;**
mas em muitos casos também constitui uma nova unidade.

✓ Matrícula = suporte físico e jurídico dos atos posteriores

Ela é o **lugar** onde:

- registros são feitos
- averbações são inseridas
- ônus são controlados
- a continuidade registral é garantida

👉 Sem matrícula, não há como organizar a vida jurídica do imóvel.

RESUMO

A matrícula é o ato registral autônomo que individualiza o imóvel e funciona como base, início e suporte de toda a sua história jurídica, podendo ter natureza declarativa e, em muitos casos, constitutiva.

✓ O que deve ser analisado na hora de abrir uma nova matrícula?

a) Dados do proprietário

Se houve alteração no estado civil, nome, profissão etc., isso deve ser atualizado.

👉 **Exemplo:**

O proprietário se divorciou ou mudou de nome. A matrícula nova já deve trazer essa atualização.

b) Descrição do imóvel

Antes de abrir a matrícula, o oficial analisa se há:

1. **Transcrição do próprio cartório**
2. **Transcrição vinda de outro cartório**
3. **Matrícula anterior do mesmo cartório**
4. **Matrícula anterior de outro cartório**
5. **Ausência total de registro anterior**

Cada situação exige cautelas diferentes.

👉 *Exemplo:*

Se o imóvel já existia em um livro antigo (Livro 3 ou 4), o oficial precisa examinar a transcrição, conferir remissões, limites, confrontantes etc.

c) Verificar se o imóvel sofreu alterações (reforma, demolição, ampliação)

Se a planta antiga não bate com a nova, pode ser necessário **retificar** antes de abrir a matrícula.

👉 *Exemplo:*

O imóvel tinha 80 m², agora tem 120 m² devido a uma ampliação.

→ Antes de abrir nova matrícula, é feita retificação para ajustar a área.

d) Verificar se há ônus, averbações ou restrições

O oficial precisa conferir se há hipoteca, usufruto, penhora etc.

👉 *Exemplo:*

Se a penhora existia na matrícula antiga, ela deve ser levada para a nova matrícula.

e) Verificar a existência de mais de uma matrícula ou transcrição do mesmo imóvel

Isso ocorre quando há **duplicidade**.

O oficial deve verificar qual é válida.

👉 *Exemplo:*

Uma fazenda aparece com duas matrículas antigas diferentes porque antes pertencia a dois municípios.

→ Deve-se unificar a informação e cancelar a matrícula incorreta.

✓ Cautelas (pontos importantes que o cartório deve observar)

As páginas destacam **cinco origens possíveis** dos dados para abrir matrícula:

1. Transcrição do próprio cartório
2. Transcrição de outro cartório
3. Matrícula do próprio cartório
4. Matrícula de outro cartório
5. Ausência total de registro anterior

1) Transcrição do próprio cartório

Mais fácil: basta conferi-la e transportar as informações.

👉 Ex.: Terreno registrado em Livro 3 do mesmo cartório.

2) Transcrição de outro cartório

É preciso pedir **certidões atualizadas** para confirmar a situação real.

👉 Ex.: Terreno registrado no cartório da circunscrição antiga.

3) Matrícula do próprio cartório

Se já existe matrícula, o oficial precisa verificar se deve **encerrar a antiga** ou apenas **averbar** algo nela.

👉 Ex.: Matrícula antiga fica sem espaço ou ficou desatualizada após grande reforma.

4) Matrícula de outro cartório

É preciso comparar as informações, verificar ônus, certidões, duplicidade etc.

👉 Ex.: Município mudou de limites e o imóvel mudou de cartório.

5) Não existe registro anterior

O mais complicado: depende integralmente do título apresentado (escritura, usucapião, desapropriação etc.).

👉 Ex.: Terra nunca registrada que será regularizada por usucapião.

✓ Encerramento e cancelamento da matrícula

◆ Encerramento

A matrícula deixa de vigorar **por ter cumprido sua função**, normalmente por mudança física ou jurídica do imóvel.

É o mais comum.

👉 Exemplos:

- Desmembramento (um imóvel vira vários)
- Unificação (vários viram um)
- Loteamento (cada lote ganha matrícula própria)

◆ Cancelamento

Mais grave: a matrícula é anulada **porque tem um erro** ou é inválida. Requer processo judicial (art. 214 da LRP).

👉 Exemplos:

- Matrícula aberta com base em título falso
- Matrícula que duplica outra já existente
- Matrícula aberta em desacordo com a lei

★ Situações que causam encerramento imediato da matrícula anterior

a) Fusão / Unificação

Dois imóveis tornam-se um.

👉 Exemplo:

Terreno A + Terreno B → Terreno Único C

→ Matrículas A e B são encerradas, abrindo-se a de C.

b) Desdobro / Desmembramento

Um imóvel torna-se vários.

👉 Exemplo:

Imóvel único → 5 lotes

→ Abre-se 5 matrículas, encerra-se a original.

c) Alienação parcial

Só parte do imóvel é vendida.

A matrícula antiga permanece **somente com o remanescente**.

★ Situação especial comentada: “disponibilidade”

- A matrícula só é encerrada quando sua **disponibilidade é totalmente esgotada**, ou seja, **não sobra nada do imóvel**.

👉 Exemplo:

Se você vende 100% do imóvel, encerra.

Se vende só 30%, não encerra — apenas averba.

📌 Duplicidade de matrícula

É um dos problemas mais graves.

Quando duas matrículas se referem ao mesmo imóvel, deve-se:

- identificar qual é válida
- cancelar a outra
- preservar os efeitos corretos (retroativamente)

📌 Caso especial: incorporação imobiliária

A matrícula-mãe não é encerrada automaticamente, mesmo que todas as unidades do condomínio já tenham sido vendidas.

Por quê?

Porque outras informações futuras podem precisar ser averbadas (ex.: mudança em áreas comuns).

🎯 RESUMO

1. Antes de abrir matrícula, o oficial deve revisar dados do proprietário, descrição do imóvel e ônus.
2. A abertura pode ter 5 origens (transcrição/matrícula próprias ou de outro cartório, ou inexistência de registro).
3. Encerramento ocorre quando o imóvel deixa de existir como unidade anterior (fusão, desdobro etc.).
4. Cancelamento ocorre quando a matrícula é inválida — depende de decisão judicial.
5. Não se encerra matrícula se ainda resta área disponível.
6. Em incorporação, a matrícula-mãe permanece, mesmo após vender todas as unidades.

✅ 1. COMO ANALISAR UMA MATRÍCULA

✓ a) Quem é o proprietário atual

- Confirmar se houve transferências válidas.
- Verificar se a pessoa que aparece no título é realmente o dono.

👉 Exemplo:

Uma escritura indica venda feita por João.
Mas a matrícula mostra que o proprietário atual é Maria.
→ Algo está errado. A venda não pode ser registrada.

✓ b) Situação do estado civil e qualificação das partes

Se o imóvel está em condomínio, é preciso verificar frações ideais.
Se houve casamento, divórcio, união estável, pacto antenupcial etc.

👉 Exemplo:

Maria era solteira, mas hoje é casada em comunhão parcial.
→ O cônjuge passa a participar de atos sobre o imóvel.

✓ c) Descrição atualizada do imóvel

O oficial deve verificar se:

- houve demolição
- houve ampliação
- houve retificação de área
- houve alteração de confrontações

Se houver inconsistência entre título e matrícula, precisa retificar antes.

👉 Exemplo:

Título diz que o imóvel tem 250 m², matrícula diz 210 m².
→ Precisa de retificação, não pode simplesmente abrir matrícula nova.

✓ d) Existência de ônus e gravames

Fundamental antes de abrir nova matrícula.

Ônus incluem:

- hipoteca
- usufruto
- servidão
- penhora

- indisponibilidade
- cláusulas (inalienabilidade, impenhorabilidade etc.)
- bem de família voluntário

👉 *Exemplo:*

Se há hipoteca ativa, ela deve constar também na matrícula que será aberta.

✅ CANCELAMENTO INDIRETO DE ÔNUS

✳️ **Cancelamento indireto** = quando o ônus **perde a eficácia naturalmente**, sem averbação formal de cancelamento.

👉 Exemplo clássico:

Hipoteca garantida pelo Sistema Financeiro da Habitação — quando o imóvel é leilado e a dívida é paga no processo, a hipoteca *some* na prática, mesmo sem o banco pedir cancelamento.

👉 Outro exemplo:

Penhora antiga que foi substituída por outra decisão judicial e perdeu qualquer efeito.

Mas o cartório precisa **confirmar** se o ônus ainda é eficaz antes de transportar para matrícula nova.

✅ BLOQUEIO DE MATRÍCULA

O **bloqueio**:

- é uma **medida cautelar judicial**
- impede temporariamente que **qualquer ato seja registrado**
- é mais forte que a indisponibilidade

✓ Por que existe?

Para evitar dano ao proprietário ou terceiros, quando há risco grave (ex.: fraude).

👉 *Exemplo:*

Há suspeita de que o imóvel está sendo vendido por pessoa fraudadora.

→ O juiz bloqueia a matrícula até que a situação seja esclarecida.

✓ Fundamento legal

Art. 214, §3º e §4º da LRP

Permitem bloquear a matrícula quando novos registros podem causar dano.

O oficial **não pode praticar atos** enquanto durar o bloqueio, exceto:

- prenotação dos títulos (que ficam “parados” aguardando solução judicial)



ESPÉCIES DE INSCRIÇÃO

O termo “inscrição” é usado aqui de forma ampla, abrangendo **registro e averbação**.

Segundo a doutrina, há cinco tipos:

♦ 1) Inscrição de mera notícia

👉 **Não produz efeitos jurídicos relevantes**, serve apenas para dar conhecimento público.

Exemplos:

- anotação sobre ajuizamento de ação que não afeta o imóvel diretamente
- comunicados que não modificam direitos reais

É **informativa**.

♦ 2) Inscrição declarativa

👉 Declara um direito **já existente**, não cria o direito.

Exemplo:

- averbação de construção concluída
- averbação de demolição
- averbação da alteração de nome do proprietário

Ela **publiciza** algo que já ocorreu no mundo real.

É normalmente obrigatória.

♦ 3) Inscrição constitutiva

👉 **Cria** um direito real.

Não existia antes do registro.

Exemplos:

- registro da compra e venda (transfere propriedade)
- instituição de usufruto

- instituição de servidão

Sem o registro, o direito **não existe contra terceiros**.

◆ 4) Inscrição convalidante

👉 Serve para **corrigir vício** e “curar” o ato.

Exemplo:

- retificação que corrige falha anterior
- averbação que restaura continuação da cadeia registral

É uma inscrição que **conserta** o que estava errado.

◆ 5) Inscrição prenotante

👉 Ligada à **prenotação**.

Ela protege o interessado garantindo que:

- seu título tem prioridade
- futura decisão não o prejudicará

Exemplo:

- citação de ação real ou pessoal reipersecutória (averbação art. 167, I, 5, da LRP)
- averbação premonitória (art. 828 do CPC)

Funciona como um **alerta jurídico** que dá preferência ao titular da prenotação.

★ Comparação simples entre as 5 espécies:

Tipo	Função
Mera notícia	Informar (não muda direitos)
Declarativa	Torna público algo já existente
Constitutiva	Cria ou transfere direito real
Convalidante	Corrige falhas, sana vícios
Prenotante	Garante prioridade do interessado

✅ **COMO LER E COMPREENDER UMA MATRÍCULA**

1. Descrição atualizada do imóvel

– área, localização, confrontações, benfeitorias

2. Quem são os proprietários e suas qualificações

– nome, CPF, estado civil, frações ideais

3. Quais ônus e gravames existem

– hipoteca, penhora, usufruto, indisponibilidade etc.

Objetivo secundário:

→ verificar se há **falhas**, “saltos” na sequência de registros, atos indevidos, duplicidade.