
CORREGEDORIA DAS COMARCAS DO INTERIOR

GABINETE

PORTARIA Nº CCI – 17/2024-GSEC

O DESEMBARGADOR JATAHY JÚNIOR, CORREGEDOR DAS COMARCAS DO INTERIOR, no uso de suas atribuições legais e regimentais e considerando o que consta da Sindicância PJeCOR nº 0000493-67.2023.2.00.0851,

RESOLVE:

Art. 1º Prorrogar, por 90 (noventa) dias, o prazo para a conclusão da Sindicância nº 000493-67.2023.2.00.0851, instaurada mediante Portaria nº 002/2023, de 28 de março de 2023, editada pelo MM. Juiz de Direito João Paulo da Silva Antal, no exercício de substituição na Comarca de Capim Grosso.

Art. 2º Publique-se. Cumpra-se.

Secretaria das Corregedorias, 25 de janeiro de 2024.

DESEMBARGADOR JATAHY JÚNIOR
CORREGEDOR DAS COMARCAS DO INTERIOR

PROVIMENTO CONJUNTO Nº CGJ/CCI 04/2024

Altera o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e Registrais do Estado da Bahia (CNP-BA), instituído pelo Provimento Conjunto n. 15/2023, de 11 de setembro de 2023, e dá outras providências.

O Desembargador JOSÉ EDIVALDO ROCHA ROTONDANO, CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA, e o Desembargador JATAHY JÚNIOR, CORREGEDOR DAS COMARCAS DO INTERIOR, conjuntamente, no uso das suas atribuições legais e regimentais, consoante o disposto nos arts. 87, 88 e 90, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia,

CONSIDERANDO a competência exclusiva do Poder Judiciário de fiscalizar os serviços notariais e de registro (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO o disposto no § 1º do art. 236 da Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988, que estabelece a fiscalização dos atos notariais e de registro pelo Poder Judiciário, bem como o previsto no inciso XIV do art. 30, combinado com o art. 38 da Lei Federal nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, que preveem que os Notários e Registradores estão obrigados a cumprir as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente;

CONSIDERANDO que compete à Corregedoria Geral de Justiça e à Corregedoria das Comarcas do Interior do Estado da Bahia zelar para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com rapidez, com qualidade satisfatória e de modo eficiente, bem como estabelecer medidas para o aprimoramento e a modernização de sua prestação, a fim de proporcionar maior segurança no atendimento aos usuários;

CONSIDERANDO que a Corregedoria Geral de Justiça e a Corregedoria das Comarcas do Interior do Estado da Bahia desempenham a função de planejamento, supervisão, coordenação, orientação e fiscalização das atividades administrativas e funcionais dos Serviços Extrajudiciais;

CONSIDERANDO a necessidade de constante adequação e padronização de procedimentos a serem observados pelos serviços extrajudiciais do Estado da Bahia, objetivando a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia jurídica dos atos notariais e registrais;

CONSIDERANDO a necessidade de atualizar e sistematizar um novo Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia, mais moderno, objetivo, tecnológico, simplificado e de acordo com os parâmetros estabelecidos nas novas normas previstas na legislação em vigor, observando-se, portanto, critérios de legalidade e de autonomia jurídica dos profissionais do direito delegatários dos serviços extrajudiciais;

RESOLVEM:

Art. 1º. O Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e Registrais do Estado da Bahia (CNP-BA), instituído pelo Provimento Conjunto n. 15/2023, de 11 de setembro de 2023, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“TÍTULO III. (...)

(...)

CAPÍTULO III - DA APRESENTAÇÃO

CAPÍTULO IV - DA PROTOCOLIZAÇÃO

(...)

CAPÍTULO VI - DA DESISTÊNCIA E DA SUSTAÇÃO DO PROTESTO

(...)

CAPÍTULO VIII - DA LAVRATURA E DO REGISTRO DO PROTESTO”

“Art. 6º. (...)

§ 5º O fechamento da serventia extrajudicial sem autorização antecedente da Corregedoria competente ou do Juiz Corregedor Permanente da comarca sujeitará o responsável às sanções disciplinares cabíveis, salvo em situações extraordinárias imprevisíveis, que deverão ser comunicadas à Corregedoria competente ou ao Juiz Corregedor Permanente, imediatamente após o fato.”

“Art. 21. (...)

(...)

II - número mínimo de prepostos necessários ao atendimento com eficiência e cumprimento dos prazos legais de realização dos serviços;”

“Art. 29. (...)

(...)

II – cobrar valor adicional por consulta ou qualquer outra prestação de serviço distinto dos valores de emolumentos, taxa extrajudicial e fundos estaduais ou diversos dos legalmente previstos;

(...)

V – expedir atos internos que limitem ou dificultem o atendimento às pessoas que se utilizem dos serviços da serventia;”

“Art. 55. (...)

(...)

III – em relação aos protestos de títulos e documentos de dívida protocolizados com o diferimento das taxas para o momento da desistência, do pagamento elisivo, do cancelamento ou da sustação judicial definitiva, os emolumentos e as despesas com a intimação e edital pertencerão ao tabelião de protesto que à época praticou o respectivo ato, observando-se as disposições do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ.”

“Art. 105. (...)

§ 1º O número do DAJE deverá ser consignado nos atos praticados, exceto na autenticação, reconhecimento de firma e sinal público, bem como das intimações e dos editais de protesto.”

“Art. 285. Para lavratura da ata notarial de que trata esta subseção, os interessados também deverão apresentar:

(...)

III – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica (ART), de registro de responsabilidade técnica (RRT) ou de termo de responsabilidade técnica (TRT), e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, com reconhecimento de todas as firmas.”

“Art. 287. A ata notarial para fins de averbação de construção deverá constar:

(...)

II – Memorial descritivo contendo o cadastro completo da construção, fotos de todos os cômodos, bem como área externa, com declaração expressa do responsável técnico de que imóvel não compromete a segurança de seus habitantes ou de seus vizinhos, acompanhada de ART, RRT ou TRT.”

“Art. 369. (...)

I - protocolar o documento que lhe for apresentado, para prova do descumprimento da obrigação, no prazo de 24 horas, nos termos do art. 5º da Lei n. 9.492/1997.”

“Art. 370. (...)

(...)

b) o Livro Registro de Protestos.”

“Art. 371. (...)

(...)

§ 4º A microfilmagem ou a gravação do protesto, diretamente por processo eletrônico, dispensa a existência dos Livros de Registro de Protestos e de Protocolo de Títulos independente de autorização.”

“Art. 372. (...)

(...)
§ 2º O Livro Protocolo deverá ser escriturado por meio eletrônico, com a utilização de assinatura eletrônica no âmbito da ICPBrasil, ou outro meio seguro de assinatura eletrônica avançada, sem necessidade de impressão no suporte papel.”

“Art. 376. (...)

(...)
§ 4º. Os títulos e documentos de dívida poderão ser enviadas a protesto por indicação, sob a forma eletrônica, através de plataforma online disponibilizada pelo Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil, suas seccionais ou por outro meio seguro disponibilizado pelo tabelião.

(...)
§ 11. Fica dispensado o preenchimento do formulário de apresentação de que trata o § 8º deste artigo, se existir prévio convênio firmado entre os tabeliães e os apresentantes, especialmente a rede bancária, fixando-lhes as responsabilidades, bem como na hipótese de envio a protesto das indicações dos títulos e documentos de dívida por meio magnético ou de gravação eletrônica de dados, sendo de inteira responsabilidade do apresentante os dados fornecidos, ficando a cargo dos Tabelionatos a mera instrumentalização destas.”

“Art. 382. (...)

(...)
§ 4º Para os títulos e documentos de dívida apresentados com diferimento, caberá ao devedor, no momento do pagamento do débito, da suspensão judicial ou cancelamento do protesto, o pagamento dos valores correspondentes às taxas e aos emolumentos referentes ao apontamento, à distribuição (quando legalmente cabível), à intimação e ao edital (quando houver).”

“Art. 396. (...)

§ 3º O tabelião poderá utilizar meio eletrônico ou aplicativo multiplataforma de mensagens instantâneas e chamadas de voz para enviar as intimações, quando disponíveis os respectivos dados ou o endereço eletrônico do devedor, caso em que a intimação será considerada cumprida quando comprovada por esse mesmo meio a entrega no referido endereço e ciência do devedor. Decorrido o prazo de 24 horas, sem confirmação de recebimento do devedor, deverá ser providência a intimação física, nos termos do caput, observando-se o tríduo legal e se for o caso, a intimação por edital, conforme artigos 398 e seguintes.”

“Art. 398. (...)

§ 6º Os Tabeliães de Protesto publicarão as Intimações por edital no sítio eletrônico da Central Nacional de Serviços Eletrônicos dos Tabeliães de Protesto (CENPROT) ou de suas seccionais, remeterão diariamente os editais em layout e horário definidos pelo Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil, observando-se, em todos os casos, o prazo para a lavratura do protesto consignado no art. 13 da Lei n. 9.492, de 10 de setembro de 1997, devendo os Tabeliães divulgarem em suas unidades e respectivos sites, quando houver, o link para o jornal eletrônico de publicação de editais de protesto.”

“Art. 403. (...)

Parágrafo único. Na hipótese de concessão de tutela antecipada de suspensão dos efeitos do protesto, o Tabelião procederá à anotação da referida determinação, mesmo que provisória, na margem do registro de protesto, e será negativa a certidão em favor da pessoa que tenha protesto cujos efeitos estejam judicialmente suspensos.”

“Art. 414. (...)

(...)
II – se lavrado o protesto comum, o apresentante desejar o especial fins de falência ou dedução contábil, conforme o inciso VI, art. 374 deste Código de Normas.”

“Art. 418. Quando solicitado ao Tabelião, pelo credor ou apresentante, poderá este fornecer 2ª via de Instrumento de Protesto lavrado e registrado ao solicitante, devendo fazer menção deste fato no documento”

“Art. 428. A emissão de certidões nos Tabelionatos de Protesto seguirá os comandos estabelecidos no 27 e seguintes da Lei Federal nº 9492, de 10 de setembro de 1997 e do art. 360 e seguintes do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ.”

“Art. 431. (...)

§1º. É vedado recusar certidão negativa ao devedor de título ainda não protestado.
§2º. O fornecimento de cópias ou certidões de documentos arquivados na serventia se limita ao prazo máximo de até 10 anos, nos termos do art. 30 Lei n. 9.492/1997, não devendo ser fornecidas cópias dos demais documentos, salvo para as partes ou com autorização judicial, e conforme art. 132 do Código Nacional de Normas.
3º. Os tabeliães de protesto podem prestar a qualquer pessoa que requeira informações e fornecer cópias de documentos arquivados relativas a protestos não cancelados.”

“Art. 440. Os Tabeliães de Protesto de Títulos do Estado da Bahia deverão observar as disposições relativas à CENPROT previstas no Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ e demais atos normativos expedidos pelo Instituto de Estudos de Protesto de Título.”

“Art. 460. (...)”

§ 1º O tabelião de protesto à época responsável pela prática do ato poderá solicitar ao novo tabelião de protesto ou responsável interino, relatório contendo os títulos pagos e cancelados após sua saída, para conferência e apuração dos valores devidos.”

“Art. 569. O registro do natimorto será lavrado no Livro C – Auxiliar, com índice elaborado a partir dos nomes dos pais, facultando aos pais a aposição do prenome e sobrenome, seguindo as disposições do art. 479-A e seguintes do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional.”

“Art. 599. O requerimento para alteração do prenome e gênero nos assentos deverá seguir as disposições previstas no art. 517 e seguintes do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça.”

“Art. 622. Na hipótese de bloqueio do registro pela autoridade competente, o Oficial não poderá mais praticar nenhum ato, salvo com autorização judicial.”

“Art. 728. Não será exigido reconhecimento de firma nos requerimentos e declarações apresentados ao Registro de Imóveis, salvo expressa exigência legal em contrário.

§ 1º Se o requerimento for apresentado por terceiro, deverá conter o reconhecimento de firma do respectivo subscritor, ainda que o terceiro/portador apresente a via original de identificação do requerente.

§ 2º O requerimento apresentado em meio eletrônico deverá ser assinado com uso de certificado digital.”

“Art. 748. No Livro 3, os atos serão lançados em resumo, arquivando-se no Registro de Imóveis a via original do instrumento particular e outros títulos que os originarem, caso o Serviço não disponha de microfilmagem ou processo de digitalização, e certificando-se o ato praticado junto à cópia devolvida à parte.”

“Art. 777. (...)”

§ 1º Nos casos em que houver alteração da composição física do imóvel, como loteamento, desmembramento, desdobro, instituição de condomínio, incorporação imobiliária, unificação, o requerimento deverá ser assinado por todos os titulares de direitos reais, por si, ou através de procuradores regular e especialmente constituídos.”

“Art. 792. O Registrador lançará no sistema informatizado, de ofício, a perda da eficácia das prenotações dos títulos que não forem registrados ou averbados por omissão do interessado em atender às exigências legais, referindo-se o lançamento como “Cancelado por decurso do prazo legal.” ”

“Art. 796. A retificação do Registro de Imóveis, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, poderá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado e pelos confrontantes, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), do Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no competente conselho de fiscalização da atividade, com firma reconhecida de todos os signatários ou assinatura eletrônica avançada.

§1º. As assinaturas serão identificadas com a qualificação e a indicação da qualidade de quem as lançou.

§2º É considerado profissional habilitado para elaborar a planta e o memorial descritivo todo aquele que apresentar prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), do Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no competente conselho de fiscalização da atividade;

§3º dispensada a anuência dos confrontantes quando, em documento oficial, a retificação de matrícula de imóvel rural for formulada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA ou pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA relativos a área pública da União, cujo procedimento e regulado pelo Provimento nº 33/2013, do Conselho Nacional de Justiça; devendo o requerimento ser acompanhado da expressa declaração do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA ou do Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA, de que o memorial descritivo apresentado refere-se tão somente ao perímetro originário do imóvel público retificando, consoante dispõe a Orientação.

§4º Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observada as disposições do art. 213, §10, da Lei 6.015/73;

§5º Caso o imóvel contíguo com o retificando não tenha registro imobiliário específico, não será exigida assinatura do possuidor, sendo necessário apresentar a(s) certidão(ões) negativa(s) por endereço fornecida(s) pelo(s) cartório(s) de imóveis competente(s), comprovando a ausência de registro, nos termos do art. 213 §10º da Lei nº 6.015/73, ressalvada a adoção das cautelas do art. 800, §6º deste código, quando pertinentes.”

“Art. 801. Sendo necessário para a retificação, o Oficial de Registro de Imóveis, ou preposto ou técnico contratado, sob sua responsabilidade, realizará diligências e vistorias externas, mediante o pagamento dos emolumentos devidos, bem como poderá utilizar documentos e livros mantidos no acervo da serventia, sem ônus para o usuário, lançando no procedimento da retificação certidão relativa aos assentamentos consultados. Também poderá o oficial, por meio de ato fundamentado, intimar o requerente e o profissional habilitado para que esclareçam dúvidas e complementem ou corrijam a planta e o memorial descritivo do imóvel, quando os apresentados contiverem erro ou lacuna.

Parágrafo único. Neste caso, para a promoção da averbação de georreferenciamento da área global do imóvel, o Oficial de Registro poderá, a seu prudente critério, exigir a apresentação de planta e memorial descritivo da área global sem a certificação no INCRA, desde que contemple estritamente a área das parcelas desmembradas e/ou parceladas.”

“Art. 813. Na averbação da área georreferenciada o oficial de registro deverá transcrever a exata descrição tabular, o código da parcela certificada, o nome e o código de credenciamento do profissional responsável, o número da ART/TRT/RRT, a data da certificação, o registro anterior, o quantitativo de área e o perímetro certificado, conforme memorial descritivo emitido pelo SIGEF, sendo vedada a exigência de apresentação de memorial descritivo elaborado fora do SIGEF pelo responsável técnico pela certificação.”

“Art. 821. O procedimento referente ao cancelamento do registro seguirá as disposições contidas nos artigos 249 a 259 da Lei n. 6.015/1973.”

“Art.826.

II- inventário da matrícula, que conterà os seguintes campos:

- a) “IMÓVEL”, para fins de identificação do imóvel, inclusão dos dados próprios da respectiva especialização objetiva, e da imagem da(s) planta(s) e imagem de satélite, se apresentada(s) houver;
- b) “BENFEITORIA”, para fins de descrição das benfeitorias e acessões artificiais com caráter de perpetuidade e imagem da(s) planta(s), se houve apresentada(s);
- c) “CADASTRO IMOBILIÁRIO”, para fins de identificação do cadastro urbano ou dos cadastros rurais;
- d) “TÍTULO ANTERIOR”, para descrição do título em sentido formal e material que deu origem à aquisição do imóvel pelo(s) atual(is) proprietário(s) e informação de seu respectivo Registro (R) ou Averbação (AV) na matrícula ou transcrição em que o título foi registrado.
- e) “REGISTRO ANTERIOR”, para indicação do número de ordem da matrícula, transcrição ou inscrição que deu origem à matrícula.
- f) “PROPRIETÁRIO”, constando a identificação e qualificação do(s) proprietário(s) do imóvel;
- g) “PROTOCOLO”, com a finalidade de indicar o número da prenotação e sua data; h) fechamento, constando a indicação da forma de abertura de matrícula (“mediante requerimento do interessado” ou “ex officio”), emolumentos, bem como nome completo e indicação do Oficial de Registro, Substituto ou Escrevente Autorizado que subscrever o ato de abertura de matrícula.

“Art. 837. Recebidos o ofício e a certidão ou outro documento veicular da comunicação a que se refere o § 1º do artigo anterior, o oficial da circunscrição primitiva providenciará, no prazo de 5 dias, a contar do recebimento, o encerramento do registro do imóvel, fazendo dele constar o número de matrícula do imóvel perante a outra circunscrição.”

“Art. 906. (...)

I - oficiar ao Diretor da Secretaria da Vara do Trabalho noticiando a impossibilidade de cumprimento do ato, especificando o motivo e solicitando a complementação das informações ou documentos, para fiel execução do ato, podendo a correspondência ser postada com aviso de recebimento (AR), encaminhada através do malote digital ou outro meio eletrônico disponível que forneça a respectiva certificação de leitura;”

“Art. 912. (...)

§ 2º O pacto antenupcial será registrado no Livro 3– Registro Auxiliar do primeiro domicílio conjugal, conforme declaração de um dos nubentes, ou do atual domicílio caso o registro ainda não tenha sido efetuado.”

“Art. 914. (...)

§ 2º. É competência da atribuição Títulos e Documentos do local do domicílio do devedor o registro das alienações fiduciárias de bens móveis, salvo as constituídas em Cédula de Produto Rural, que serão feitas no Livro 3 - Registro Auxiliar do cartório imobiliário localização dos bens.”

“Art. 949. Nas escrituras públicas lavradas em comarcas distintas da competente para o registro, é desnecessário o reconhecimento do sinal público de escrituras públicas sempre que for possível confirmar a autenticidade do documento e da assinatura por qualquer meio idôneo (sistema selo digital, CENSEC, portal do Tribunal de Justiça, etc.)”

“Art. 951. (...)

§2º. Sendo o promitente vendedor pessoa jurídica, deverá apresentar, no ato de registro, a Certidão Conjunta de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND), ou positiva com efeito de negativa, ou ainda a sua dispensa na forma do art. 947.”

“Art. 954. O desfazimento do negócio jurídico sob a forma contratual de promessa de compra e venda, por arrependimento voluntário ou inadimplemento da parte, será objeto de ato de averbação, promovendo-se o cancelamento do direito real do promitente comprador neste último caso.”

“Art. 959. (...)

I - o registro da operação de compra e venda, tendo por base o valor de avaliação fiscal do imóvel ou o valor econômico do negócio jurídico declarado pelas partes, o que for maior;”

“Art. 980. A doação será registrada no Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição da situação do imóvel, obedecidas as disposições legais que regem a matéria, em especial o Código Civil.”

“Art. 992. Se o proprietário do imóvel objeto do direito de superfície for pessoa jurídica, fica facultada a consignação, na escritura de constituição, da Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND), emitida em conjunto pela Receita Federal do Brasil e a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).”

“Art. 1.029. A averbação de qualquer obra de construção civil será feita a requerimento do interessado, com firma reconhecida, por semelhança, instruído com documento comprobatório do respectivo ato, fornecido pela autoridade competente, observada a legislação previdenciária reguladora da matéria e, em cada situação, as disposições dos parágrafos a seguir.

§ 1º. (...)

I - se o interessado for pessoa física, alvará e habite-se e ART (expedida pelo CREA) e/ou TRT (expedido pelo CRT) assinada pelo titular da obra e por seu responsável técnico.

II - se o interessado for pessoa jurídica, documentos comprobatórios de representação do subscritor do requerimento, e habite-se e ART (expedida pelo CREA) e/ou TRT (expedido pelo CRT), assinada pelo titular da obra e por seu responsável técnico.

§ 2º. (...)

I - se o interessado for pessoa física, alvará de licença de construção (ou reforma/ampliação), plantas arquitetônicas aprovadas pela respectiva Prefeitura Municipal (não exigível no caso de reforma sem ampliação), habite-se (não exigível no caso de reforma e/ou ampliação) e ART (expedida pelo CREA) e/ou TRT (expedido pelo CRT) assinada pelo titular da obra e por seu responsável técnico;

II - se o interessado for pessoa jurídica, documentos comprobatórios de representação do subscritor do requerimento, alvará de habite-se e ART (expedida pelo CREA) e/ou TRT (expedido pelo CRT) assinada pelo titular da obra e por seu responsável técnico, com suas firmas reconhecidas;”

“Art. 1.047. (...)

§ 3º Para fins de averbação do cadastro ambiental rural, o comprovante de inscrição no CAR poderá ser substituído pelo Cadastro Estadual Florestal de Imóveis Rurais (CEFIR), de âmbito estadual.”

“Art. 1.061. Em relação aos imóveis rurais, para a realização de quaisquer atos registrares inerentes à desapropriação não será obrigatória a regularização ou apresentação de certidões referentes ao Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) junto ao INCRA ou ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) junto à Receita Federal do Brasil, no que tange às obrigações tributárias do expropriado e à área expropriada.

§ 1º O requerente deverá apresentar o CCIR e ITR em relação à área expropriada, em nome da Entidade Expropriante, ainda que haja isenção da obrigação tributária principal.

§ 2º. Na hipótese em que o interessado não obtiver o CCIR e ITR em relação à área expropriada, estas documentações poderão ser apresentadas de forma diferida, limitada à prática do próximo ato de averbação ou registro.”

“Art. 1.062. Em relação aos imóveis urbanos, para a realização de quaisquer atos registrares inerentes à desapropriação não será obrigatória a regularização ou apresentação de certidões referente a quitação do IPTU junto à Prefeitura Municipal, no que tange às obrigações tributárias do expropriado.

§ 1º Também não será necessária a apresentação do comprovante do cadastro urbano/inscrição imobiliária em relação à área remanescente, em nome do expropriado.

§ 2º O requerente deverá apresentar o comprovante do cadastro urbano/inscrição imobiliária em relação à área expropriada, em nome da Entidade Expropriante, ainda que haja isenção da obrigação tributária principal, salvo se a legislação municipal o desobrigar.

§ 3º. Na hipótese em que o interessado não possua cadastro imobiliário municipal da área expropriada, esta documentação poderá ser apresentada de forma diferida, limitada à prática do próximo ato de averbação ou registro.”

“Art. 1.076. (...)

Parágrafo único. Não obstará a realização do ato eventual divergência existente entre os certificados emitidos pelo INCRA e os documentos emitidos pela Receita Federal, para comprovação do pagamento do ITR.”

“Art. 1.091. (...)

1º A União poderá requerer, nas matrículas em que houver registro de propriedade em nome de terceiros, e desde que instruído o pedido com os documentos elencados no parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.636/98, a averbação-notícia de que o imóvel está cadastrado junto à Secretaria de Patrimônio da União como área de marinha, a fim de atender as exigências previstas no caput.

§ 2º. Caso o registrador tenha comprovação que o imóvel encontra-se inserido em Terreno de Marinha, promoverá ex officio a averbação informativa dessa circunstância.”

“Art. 1.093. O registro especial previsto no art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1979 será exigido para o registro do parcelamento do solo na modalidade loteamento e para o desmembramento que implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

(...)

§3º Para a averbação do desdobro de que trata o inciso I deste artigo, o proprietário apresentará ao Cartório de Registro de Imóveis da situação do lote, requerimento contendo a descrição completa do imóvel primitivo e a dos resultantes do desmembramento, juntamente com planta aprovada pela Prefeitura local e cópia autenticada da ART, RRT e/ou TRT do responsável técnico que subscreveu a planta.”

“Art. 1.130. (...)

§ 2º. Para averbação da construção não será exigida a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Previdenciários referente à obra, cuja área deverá corresponder à área total construída do prédio.

§ 3º. (...)

IV – averbação da certidão negativa de débito de contribuições previdenciárias na matrícula primitiva, caso apresentada.”

“Art. 1.131. Faculta-se a averbação parcial da construção mediante apresentação de “habite-se parcial”, fornecido pelo Poder Público Municipal, em hipóteses como as seguintes:”

“Art. 1.132. (...)

Parágrafo único. Quando do registro da instituição e da convenção do condomínio, serão praticados os seguintes atos:”

“Art. 1.133. Institui-se o condomínio edilício por instrumento público ou particular, ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial e da qualificação completa dos instituidor e a indicação precisa do respectivo título de domínio e seu registro.”

“Art. 1.136. O registro da incorporação imobiliária institui o condomínio por frações ideais, ensejando a cobrança de emolumentos por um único ato, conforme art. 32, §§ 1º-A e 15º, da Lei nº 4.591/1964. Parágrafo único: Quando da averbação de construção se promoverá, concomitantemente, mas em atos separados, a instituição do condomínio edilício.”

“Art. 1.142. Quando já houver convenção de condomínio registrada para o empreendimento atípico, cuja descrição seja suficiente à caracterização precisa da edificação e suas unidades autônomas, ou os dados necessários possam ser extraídos de outros atos ou de documentos arquivados na serventia, fica considerado instituído o condomínio por unidades autônomas e autorizado o oficial à prática de atos subsequentes.

§1º Na hipótese de convenção de condomínio registrada não descrever adequadamente o empreendimento e unidades autônomas, será considerado instituído o condomínio por unidades autônomas, desde que apresentados os seguintes documentos:

(...)

III – RRT, ART ou TRT, conforme o caso, devidamente assinados e com reconhecimentos de firmas.”

“Art. 1.151. Além de constar a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns, a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns, o fim a que as unidades se destinam e das cláusulas que os interessados houverem por bem estipular, a convenção conterà o disposto nos artigos 1.332 e 1.334 do Código Civil.”

“Art. 1.164. O Oficial de Registro de imóveis promoverá, obrigatoriamente, a publicação de edital em plataforma eletrônica do SREI, e facultativamente em jornal de grande circulação, a escolha do requerente e por este custeadas as despesas, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

(...)

§ 3º O edital de notificação destinado aos confinantes e titulares de direitos reais sobre o imóvel não encontrados ou não identificados para notificação pessoal, e eventuais terceiros interessados deverá ser feito por meio eletrônico e facultativamente em jornal de grande circulação.”

“Art. 1.166. (...)

§ 8º O requerente da usucapião poderá dispensar a conciliação e a mediação, caso em que o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.”

“Art. 1.180. A finalidade da regularização de registros atípicos é permitir maior adesão da população ao sistema registral, diminuindo as informalidades, assegurando maior acesso dos seus usuários, aperfeiçoando, na medida do possível, situações de registro atípico nos Cartórios no Estado da Bahia.

Parágrafo único. Os termos e concessões previstos neste capítulo somente poderão ser aplicados para a regularização de áreas, edificações, incorporações ou demais atos de fracionamento da propriedade cuja situação seja já existente no Cartório de Registro de Imóveis, exceto o seu 1.183, que poderá tratar também de situações futuras.”

“Art. 1.181. Na qualificação registral de qualquer título que ingressar na Serventia Extrajudicial, incluindo as hipóteses descritas neste Capítulo, o Registrador deverá verificar se a matrícula é omissa em relação à caracterização do imóvel ou ao titular do domínio ou de direitos reais, conforme descrito no art. 827, e arts. 872 a 875 do CNP, e, não podendo fazer as atualizações ou retificações de ofício, deverá apresentar nota devolutiva indicando as averbações preliminares necessárias, bem como os DAJEs e documentos cabíveis para regularizar a matrícula, antes de proceder com o registro ou averbação requeridos, ressalvada a possibilidade de saneamento diferido prevista no Art. 11, II deste Código.”

“Art. 1.182. O proprietário de imóvel que deseje averbar a construção, reforma e ampliação de edificações que possuam até quatro pavimentos, mas sem habite-se, poderá requerer ao Cartório de Imóveis o reconhecimento de sua acessão, por ato de valor econômico, em situação que não seja pelo procedimento descrito no art. 1.029 deste Código, acompanhado dos seguintes documentos:

(...)

II - Memorial descritivo contendo o cadastro completo da construção, fotos de todos os cômodos, bem como área externa, com declaração expressa do responsável técnico de que imóvel não compromete a segurança de seus habitantes ou de seus vizinhos, acompanhada de ART, RRT ou TRT.”

“Art. 1.200. A Regularização Fundiária Urbana compreende duas modalidades:

I – Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim considerada aquela cuja renda familiar não seja superior ao quántuplo do salário-mínimo vigente no País (art. 6º do Decreto n. 9.310/2018), assim declarados em ato do Poder Público estadual e municipal;

II – Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I;

(...)

§ 10. O rito de processamento da Reurb previsto no art. 69 da Lei Federal nº 13.465/2017 servirá para a regularização do parcelamento de núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6.766/1979), podendo servir, também, para a titulação de seus beneficiários.”

“Art. 1.214. Caso a listagem da Certidão de Regularização Fundiária ou a listagem complementar reconheça direito real não derivado de legitimação fundiária ou de posse, o ente público promotor da regularização deverá encaminhar, junto com a CRF, o título público ou instrumento particular, conforme o caso, com a especificação do direito real instituído em favor do beneficiário.”

“Art. 1.216. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que este esteja implantado e integrado à cidade, utilizando-se dos instrumentos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017. Parágrafo único. O interessado requererá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:

I – planta da área assinada pelo responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), ou de Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), no Conselho Regional dos Técnicos Industriais, contendo o perímetro e sua descrição técnica referente à área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART, ou o RRT, ou o TRT, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.”

“Art. 1.221. O procedimento de registro da Certidão de Regularização Fundiária tramitará em tantas quantas forem as prenotações necessárias e sua apresentação legitima a prática de todos os atos necessários ao registro da REURB e da titulação de seus beneficiários.”

“Art. 1.230. O registro do parcelamento do solo ou da regularização do empreendimento será feito na matrícula do núcleo a ser regularizado.”

“Art. 1.233. Sempre que a lista dos beneficiários integre a CRF, é facultado ao Oficial proceder ao registro dos direitos reais outorgados aos ocupantes em ato único na matrícula do núcleo a ser regularizado, após a regularização do parcelamento do solo.

Parágrafo único. Registrados o parcelamento do solo e a titulação final na matrícula do núcleo a ser regularizado, o Oficial procederá à abertura de matrículas individualizadas para as unidades imobiliárias em nome dos beneficiários finais.”

“Art. 1.234. Não sendo necessária a abertura de matrícula do núcleo a ser regularizado, o Oficial procederá ao registro da CRF e da titulação final na matrícula de origem do parcelamento ou do empreendimento.”

Art. 2º. Acrescentar os seguintes dispositivos ao Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e Registrais do Estado da Bahia (CNP-BA):

“Art. 372. (...)

(...)

§ 3º. O apontamento, mediante gravação dos dados do documento diretamente por processo eletrônico, dispensa a existência do Livro Protocolo e independe de autorização. ”

“Art. 785 - A. Quando o valor declarado pelas partes for irrisório ou discrepante do valor real ou de mercado do bem ou do negócio, os Notários e os Registradores deverão impugnar, de ofício, o valor atribuído ao bem, esclarecendo ao apresentante sobre a necessidade de declarar o valor real ou de mercado do bem ou do negócio.

§ 1º. A impugnação deverá esclarecer ao apresentante sobre a necessidade de declarar o valor real ou de mercado do bem ou do negócio e constar na nota de exigência indicativa de todas as pendências existentes, devendo o delegatário de manter pasta própria com as notas que tenham referida exigência para fiscalização pela Corregedoria.

§2º. A impugnação deverá ser realizada a partir de critérios objetivos, com base na média dos negócios anteriores para a região onde localizado o imóvel, em anúncios conhecidos ou outro método idôneo.

§ 2º. Constatado que o valor utilizado para lançamento pela Fazenda Pública é notoriamente inferior ao de mercado, os Notários e os Registradores procederão com a impugnação fundamentada.

§ 3º. Sendo acolhida a impugnação pelo contribuinte, o mesmo deve apresentar declaração de valor real ou de mercado do bem ou do negócio, que servirá de base de cálculo para a prática do ato constando a informação no corpo do ato, não sendo devido o recolhimento complementar de imposto incidente sobre o negócio.

§ 3º Caso o interessado discorde da impugnação poderá suscitar dúvida ao Juiz Corregedor Permanente, momento em que também deverá apontar a eventual irresignação em relação às outras pendências apontadas.

§ 4º. Para compor o processo administrativo, o Oficial de Registro e as partes interessadas poderão apresentar laudos de avaliação do valor do imóvel emitidos por profissionais técnicos habilitados ou outros documentos pertinentes, mormente para se alcançar o valor específico do imóvel.

§ 5º. Caso ainda não tenha sido instaurado o procedimento de suscitação de dúvida, apresentando o interessado declaração do correto valor venal do imóvel e desde que complemente as taxas e emolumentos voluntariamente, não será necessária a instauração do procedimento, de modo que o Oficial de Registro realizará os atos respectivos e, caso o procedimento já tenha sido instaurado, mas ainda não tenha sido proferida decisão, será informada a perda do objeto quanto a este quesito.

§ 6º. Ainda que o valor da base de cálculo dos emolumentos seja declarado superior àquele avaliado pela Fazenda Pública, não caberá ao Oficial de Registro exigir a complementação dos tributos, devendo apenas fiscalizar se houve ou não o recolhimento do imposto de transmissão e demais tributos incidentes de acordo com a avaliação realizada pela Fazenda Pública, consignando estes valores nos respectivos atos.

§ 7º Será considerado como parâmetro objetivo para averbação de construção o índice estabelecido pelo SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil) do metro quadrado da construção, divulgado pelo IBGE.

§ 8º. Para efeito do cálculo do DAJE incidente da averbação, será considerado o Custo Médio do m², do Estado da Bahia, vigente na data da prenotação do requerimento, nas categorias residencial ou comercial, conforme o caso.”

“Art. 873. (...)

(...) §2º. Na qualificação das pessoas jurídicas, não constará da matrícula e dos registros a identificação dos sócios, acionistas, titulares, associados, membros ou administradores. Poderá Constar, facultativamente, o Número de Identificação do Registro de Empresas (NIRE) e a data de registro na Junta Comercial; ou o número de ordem e a data de registro no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas.”

“Art. 893. (...)

Parágrafo único. Independentemente do registro do contrato de locação, o locatário poderá requerer sua averbação para o fim exclusivo de pleitear o direito de preferência à compra do imóvel.”

“Art. 1.256. (...)

§1º. A presença ou pleito territorial perante o INCRA de uma comunidade remanescente de quilombos, já certificada pela Fundação Cultural Palmares (art. 3º, §4º, Decreto 4.887/03), deverá ser objeto de averbação, a pedido da comunidade interessada ou do INCRA, desde que seja possível identificar, por qualquer meio idôneo, os imóveis potencialmente envolvidos no seu procedimento administrativo de que trata o Decreto 4.887/03.

§ 2º. A comunidade será representada por sua associação legalmente constituída, em nome da qual será expedido o título de propriedade pelo INCRA.”

“Art. 1.130. (...)

§ 4º. As matrículas abertas por ocasião da averbação de construção, poderão contemplar a descrição do imóvel e suas benfeitorias, sem necessidade da sua abertura como fração ideal para posterior averbação de construção.”

Art. 3º. Revogar o segundo “inciso III” do art. 38; o primeiro parágrafo 1º do art. 111; o inciso VI do artigo 372; o parágrafo 1º do artigo 377; o primeiro artigo 395; o artigo 441; o artigo 442; o artigo 443; o artigo 444; o artigo 445; o artigo 446; o artigo 447; o artigo 448; o artigo 449; o artigo 450; o artigo 451; o artigo 452; o artigo 453; o artigo 454; o artigo 455; o artigo 456; o artigo 457; o artigo 522; o artigo 601; o artigo 605; os parágrafos 1º, 3º e 4º do artigo 728; o inciso II do artigo 862; o inciso VII do artigo 872; o inciso III do artigo 873; o artigo 883; o parágrafo 2º do artigo 894; o inciso V do artigo 939; a seção XXV do capítulo IX do título VII (artigos 1.006 a 1.016); o artigo 1.078; os parágrafos 1º e 2º do artigo 1.151; o artigo 1.153, o inciso III do artigo 1.200; e o artigo 1.203 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e Registros do Estado da Bahia (CNP-BA).

Art. 4º. Este Provimento Conjunto entra em vigor na data da sua publicação.

Salvador, 31 de janeiro de 2024.

DES. JOSÉ EDIVALDO ROCHA ROTONDANO
CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA

DES. JATAHY JÚNIOR
CORREGEDOR DAS COMARCAS DO INTERIOR