DECRETO N° 451 B, DE 31 DE MAIO DE 1890

*Estabelece o Registro e Transmissão de Imóveis
pelo Sistema Torrens*

CAPÍTULO I

Seção I

Do Registro, sua índole e Forma

Art. 1° Todo o imóvel, suscetível de hipoteca ou ônus real, pode ser inscrito sob o regime deste decreto. As terras públicas, porém, alienadas depois da publicação dele, serão sempre submetidas a esse regime, pena de nulidade da alienação, sendo o preço restituído pelo Governo, com dedução de 25 por cento.

Serão também obrigatoriamente sujeitos ao mesmo regime, se o Governo julgar conveniente, os terrenos e prédios da Capital federal no perímetro marcado para o imposto predial.

Art. 2° A execução dos atos previstos por este decreto é confiada ao oficial do Registro Geral das Hipotecas, sob a direção do juiz de direito a quem este serviço se achar submetido.

A substituição desse magistrado será regulada por instruções do Ministério da Justiça.

Art. 3° Todo documento, exibido como ato do oficial do registro e por ele assinado, ou por seu ajudante, será recebido como prova irrefragável, salvo o disposto no art. 75, §§ 2° e 3°

Art. 4° Incumbe ao oficial do registro:

1° Exigir os títulos do domínio, do proprietário, ou de quem, tendo mandato, ou qualidade, se apresente a requerer por ele.

2° Intimar, por ordem do juiz, aos proprietários e interessados, para fazerem declarações, ou produzirem os títulos, concernentes aos imóveis, que se trate de admitir ao benefício deste decreto, negando-se, no caso de recusa, a prosseguir nos termos do registro.

3° Corrigir, ou suprir, em observância de despacho do juiz, erros e omissões do registro, contanto que a retificação não altere atos anteriormente registrados.

4° Suspender o registro dos imóveis, que se mostre pertencerem à fazenda pública, ou a incapazes.

Art. 5° O requerimento para registro deve ser dirigido ao juiz pelo proprietário, ou por quem tenha mandato, ou qualidade para o representar.

No caso de condomínio, só se procederá ao registro a requerimento de todos os condôminos.

Art. 6° O imóvel, sujeito a hipoteca, ou ônus real, não será admitido a registro sem consentimento expresso do credor hipotecário, ou da pessoa em favor de quem houver sido instituído o ônus.

Art. 7º O requerimento virá instruído com os títulos de propriedade e quaisquer atos que a modifiquem ou limitem, um memorial indicativo de todos os seus encargos, no qual se designarão os nomes e residências dos interessados, ocupantes e confrontantes, e, sendo rural o imóvel, a planta dele, nos termos do art. 22.

Art. 8º Recebido o requerimento, e estando em termos submete-lo-á o oficial a despacho.

Se os documentos; completos e regulares, mostrarem que o imóvel pertence ao requerente, e tiverem sido observados os arts. 5º a 7º, mandará o juiz publicar o requerimento uma vez no Diário Oficial e três, pelo menos, em um dos jornais da Capital Federal, se o imóvel aí se achar, ou da cabeça da comarca, fixando um prazo, nunca menor de cinquenta dias, nem maior de quatro meses, para a matrícula, se não houver surgido oposição.

Art. 9º O juiz ordenará ex-officio, ou mediante petição da parte, que se notifique o requerimento, à custa do peticionário, às pessoas nele mencionadas, arquivando-se a intimação no cartório do oficial do registro.

Parágrafo único. A certidão de intimação, feita em tempo útil, excluirá, a respeito dos beneficiários do presente decreto e do fundo de garantia, a ação de reivindicação, ou indenização por parte das pessoas intimadas.

Seção II *Entrega dos Títulos*

Art. 10. Terá o oficial um registro, em livros de talão, denominado - matriz -, no qual fará as matrículas, com declaração de todas as cláusulas dos atos, que gravarem os imóveis, lavrando assento especial para cada imóvel,

§ 1º A matrícula efetuar-se-á por lançamento em duplicata, de que ficará um exemplar na matriz, e o outro será entregue ao requerente, indicando-se nesse lançamento, pela ordem respectiva, as hipotecas e outros ônus reais, registrados nos termos deste decreto, que gravarem o imóvel.

§ 2º Se o imóvel for de menor, ou incapaz, indicará o oficial na matrícula a idade do menor, ou a causa da incapacidade.

Art. 11. Feita a matrícula, o oficial entregará o respectivo título ao peticionário, e arquivará a petição com os documentos.

Parágrafo único. Falecendo o requerente no decurso do processo, o título será entregue a quem de direito.

Art. 12. É lícito ao peticionário retirar a petição e seus documentos, antes de receber o título, deixando recibo.

Art. 13. O oficial, a requerimento do proprietário, converterá os títulos, referentes a partes de um imóvel, em um só, ou dividirá o título do todo em tantas quantas partes indicadas, contanto que estas se determinem com individualização e clareza.

Ao entregar os novos títulos, anulará o oficial os antigos, declarando neles, por verba, a causa da anulação.

Art. 14. Cada um dos co-proprietários do imóvel, que se inscrever na matriz, receberá título separado, com declaração do condomínio existente.

Seção III *Registro dos Atos na Matriz*

Art. 15. O título presumir-se-á matriculado, para o efeito de subordinar-se ao regime deste decreto, logo que nele fizer o oficial do registro menção do volume e da folha, que lhe estiverem consagrados na matriz.

Art. 16. O ato translativo de imóvel matriculado, ou constitutivo de hipoteca, ou ônus real, presumir-se-á igualmente registrado, logo que a averbação nele lançada atestar que se acha inscrito naquele dos livros da matriz, do qual constar a matrícula do dito imóvel.

§ 1º A averbação indicará o dia e a hora, em que for apresentado o ato.

§ 2º A pessoa, designada como beneficiária em um título, assim registrado, presumir-se-á inscrita, com a mesma qualidade, na matriz.

Art.17. O ato apresentado ao registro será redigido em dois exemplares, dos quais o oficial entregará um ao beneficiário, e arquivará o outro.

Art. 18. Cada título, assinado pelo oficial do registro, fará fé em juízo por seu conteúdo e por sua matrícula, constituindo prova de que a pessoa, nele nomeada, está realmente investida nos direitos, que esse documento especificar.

Seção IV *Execução de Sentenças e Mandados*

Art. 19. Nenhuma sentença, ou mandado de execução, terá efeito contra imóvel admitido ao regime deste decreto, enquanto não for averbada no livro de matrícula, e mencionada a averbação na própria sentença, ou no mandado. Executada a sentença, ou cumprido o mandado, o oficial o declarará no livro da matrícula e no título; o que fará prova da execução consumada.

Art. 20. Não se poderá opor sentença, ou mandado, aos adquirentes, credores hipotecários, ou outros interessados, se não se lhe der execução em seis meses da data do registro.

Seção V *Da Perda do Título de Matrícula*

Art. 21. No caso de destruição, ou perda do título, o proprietário, anunciando-a por trinta dias consecutivos nos jornais de maior tiragem, fará, ante o juiz do registro, uma declaração contendo todos os esclarecimentos, que possuir em apoio de sua qualidade e a respeito das hipotecas e demais encargos, que gravarem o imóvel.

§ 1º Mandará então o juiz entregar ao proprietário novo título com ressalva do primeiro, e reproduzir o conteúdo dele no livro da matrícula, com especificação das circunstâncias em que for entregue.

§ 2º Dessa entrega fará o oficial menção datada na matriz, declarando as circunstâncias.

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

Seção VI *Das Plantas e Avaliações dos Imóveis*

Art. 22. O levantamento das plantas, a que se refere o art. 7º, operar-se-á de acordo com os preceitos seguintes:

1º As plantas serão levantadas mediante goniômetros, independentemente de bússola.

2º Serão orientadas segundo o meridiano verdadeiro do lugar, determinada a declinação magnética.

3º Além dos pontos de referência necessários para as verificações ulteriores, fixar-se-hão marcos especiais de referência orientados e ligados a pontos certos e estáveis, nas sedes das propriedades, mediante os quais as, planta possa incorporar-se depois à carta geral cadastral.

4º As plantas conterão:

- a) As altitudes relativas de cada estação do instrumento e a conformação altimétrica ou orográfica aproximativa dos terrenos;
- b) As construções existentes, com ou indicação de seus fins;
- c) As valas, cercas e muros divisórios;
- d) As águas principais, que banharem a propriedade, determinando-se, quanto se possa, os volumes reduzidos à máxima seca, em termos de poder-se-lhes calcular o valor mecânico;
- e) A indicação, mediante cores convencionais, das culturas existentes, dos pastos, campos, matas, capoeirões, construções e divisas das propriedades.

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

1: 500^m $\frac{1}{500}$ 1:5000^m $\frac{1}{5.000}$

conforme a extensão das propriedades rurais.

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

6º As plantas trarão anexas a si, autenticadas pelo engenheiro, ou, agrimensor, que as assinar, as cadernetas das operações de campo e um relatório ou memorial descritivo da medição, indicando:

- a) Os rumos seguidos, a aviventação dos rumos antigos, com os respectivos cálculos;
- b) Os acidentes encontrados, as cercas, valas, marcos antigos, córregos, rios, lagoas, etc.

- c) A indicação minuciosa dos novos a marcos assentados, das culturas existentes e da sua produção anual;
- d) A composição geológica dos terrenos, as novas culturas, a que possam adaptar-se, e bem assim a qualidade e extensão dos campos, matas e capoeirões existentes;
- e) As indústrias agrícolas, pastoris, fabris e extrativas, exploradas, ou do susceptíveis de exploração;
- f) As vias de comunicação existentes e as que convenha estabelecer;
- g) As distâncias á estação de estradas de ferro, portos de embarque e mercados mais próximos;
- h) O número conhecido de trabalhadores, empregados na lavoura, com indicação, podendo ser, de suas nacionalidades;
- j) O sistema adotado em relação ao serviço agrícola e ao estabelecimento de colonos (parceria, salário, subdivisão da propriedade em lotes, empreitadas. etc.);
- j) A avaliação de todos os móveis e imóveis, discriminando-se os preços de cada um;
- k) Indicação, em suma, de tudo que concorrer possa para conhecimento cabal da propriedade e seu valor.

7° As plantas serão assinada por engenheiro, ou agrimensor. habilitado para assumir a responsabilidade legal de tais trabalhos.

Art. 23. Com a planta, se apresentarão as notas de campo, segundo as quais foi organizada, e o relatório, ou memorial descritivo, exigido no art. 22, n° 06.

§ 1° Esse relatório servirá de base à avaliação da propriedade, a qual deverá fazer-se por dois avaliadores, um nomeado pelo juiz, outro pelo proprietário, decidindo, em caso de divergência, um perito designado pelo juiz.

§ 2° O juiz dispensará a nomeação, de avaliadores, quando não se opondo o proprietário, lhe parecer justa e verdadeira a avaliação do engenheiro, ou agrimensor, declarada no relatório.

§ 3° A avaliação efetuar-se-á no lugar de situação do imóvel, com assistência do dono, ou seu procurador.

§ 4° O juiz, quando ordenar a matrícula, homologará a planta e a avaliação. O valor, assim determina-do, mencionar-se-á no registro.

§ 5° Sempre que os proprietários dos imóveis requererem nova avaliação de suas propriedades, o juiz mandará proceder a ela na forma deste artigo, dispensando nova planta.

Art. 24. O proprietário, que tiver plantas regulares já homologadas, fica desobrigado de nova medição de suas terras, mas não do processo do art. 8° e de fazê-las avaliar nos termos dos artigos antecedentes. As despesas respectivas tocarão aos donos dos imóveis.

CAPÍTULO II
Atos de Alienação e Seus Feitos
Seção I

Da Transmissão e dos Ônus Reais

Art. 25. No caso de alienação de imóvel matriculado, ou de instituição de ônus reais por virtude de contrato, redigirá o alienante o escrito de transferência, assinado por ele, bem como pela pessoa, em favor de quem se fizer a alienação e duas testemunhas, referindo-se ao título, e indicando todos os encargos e hipotecas, que gravarem o imóvel.

Parágrafo único. Esta regra compreende as doações, cuja validade não depende de insinuação, qualquer que seja o seu valor.

Art. 26. Se se tratar de alienação de todo o imóvel, ou parte dele, juntará o alienante seu título. O oficial do o registro anulá-lo-á, no todo, ou em parte (conforme a hipótese), declarando na averbação as circunstâncias de transferência da propriedade, e entregará ao adquirente novo título do imóvel, ou da porção dele a que a alienação se limitar.

§ 1º O novo título referir-se-á ao anterior e ao escrito de transmissão.

§ 2º O oficial arquivará o título, anulado no todo, ou em parte, entregando outro ao proprietário da porção não vendida.

Art. 27. No regime da não comunhão de bens entre casados, o proprietário de um imóvel matriculado pode transferi-lo, no todo, ou em parte, à mulher, e esta ao marido.

Art. 28. O registro de transmissão é suficiente para investir no domínio do imóvel outras pessoas conjuntamente com o proprietário, transferindo-lhes os direitos, que nesse ato prr se especificarem.

Art. 29. A transmissão por efeito de casamento será feita à vista do respectivo assento e da escritura ante-nupcial.

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

§ 2º Para a partilha amigável de imóvel lavrar-se-á nota de transferência nos termos do art. 25.

Art. 30. Se o escrito de transmissão for lavrado por mais de uma pessoa, cada uma delas fica obrigada, sem solidariedade, às condições que dele constarem.

Art. 31. O vendedor do imóvel não terá direito de retenção pelo fato de não pagamento do preço.

Seção II

Da Hipoteca e Excussão dos Imóveis Hipotecados

Art. 32. Para hipotecar imóvel, sujeito a este decreto, lavrará o devedor, uma obrigação hipotecária, assinada por ele, com o credor e duas testemunhas, contendo indicação exata do imóvel, pela forma constante do título.

As obrigações hipotecárias serão registradas na ordem da apresentação, classificadas, pelas datas do registro.

Art. 33. No caso de falta de pagamento, por um mês, do principal, ou juros, no todo, ou em parte, de uma obrigação hipotecária, ou de não ser executada qualquer de suas cláusulas, expressas, ou implícitas, o credor fará intimar ao devedor, para que pague, e, decorridos trinta dias sem solução, requererá a venda do imóvel em hasta pública, na qual lhe será lícito comprá-lo.

§ 1º O preço da venda será sujeito, primeiro às custas, depois à dívida do exeqüente, entregando-se o resto (se o houver) ao devedor.

§ 2º Sendo impontual o devedor, nos termos da primeira parte deste artigo, é lícito ao credor hipotecário requerer, em vez da venda, o seqüestro do imóvel e que este se lhe entregue a título de anticrese.

§ 3º A anticrese faz cessar o arrendamento.

Art. 34. Pelo registro da transferência, resultante da hasta pública, o imóvel passará, livre de toda a hipoteca, ou ônus real para o adquirente, que receberá novo título.

Art. 35. Em toda a alienação de imóvel hipotecado considera-se implícita a cláusula de que o adquirente se obriga a pagar as anuidades e juros, garantidos pela hipoteca, e a exonerar o alienante de reclamações do credor hipotecário.

Art. 36. Consideram-se implicitamente contidas na obrigação hipotecária as condições seguintes, a cargo do devedor:

1º) Pagar as somas estipuladas, principal e juros, nos prazos e pela taxa do contrato, sem dedução;

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

Art. 37. As cláusulas implícitas, mencionadas nos dois artigos precedentes, poderão alterar-se por expressa disposição convencional.

Art. 38. O crédito hipotecário e qualquer ônus real podem ceder-se mediante escrito de transferência, ou averbação no verso do título.

Todos os débitos e privilégios do cedente passam ao cessionário pelo simples registro do ato.

Seção III

Efeitos Jurídicos do Registro dos Atos

Art. 39. Nenhum ato translativo de propriedade ou constitutivo de hipoteca ou ônus real, o qual tenha por objeto imóveis sujeitos ao regime deste decreto, produzirá efeito, antes de registrado nos termos dele.

§ 1º Se dois atos, celebrados pelo mesmo proprietário, que tenham por objeto alienar, ou onerar o mesmo imóvel, forem apresentados simultaneamente ao

registro, registrar-se-á aquele, em apoio do qual produzir o postulante o título, de que trata o art. 26.

§ 2º Não se produzindo esse título, nenhum dos atos será registrado.

Art. 40. Ninguém poderá produzir contra o registro contrato, ou ato, de data anterior a título, que não tenha sido também registrado.

Art. 41. O imóvel passará ao proprietário matriculado, com os encargos, direitos e servidões, constantes das notas lançadas no livro da matrícula.

§ 1º As servidões, a que esta disposição se refere, são as constituídas por ato inter vivos, ou disposição de última vontade.

§ 2º As adquiridas por prescrição podem admitir-se ao registro mediante ato judicial declaratório.

§ 3º As servidões legais valerão conforme o direito.

Art. 42. O fato de inscrever um imóvel sob o regime deste decreto não extingue os direitos, eventuais de terceiro, designado no título.

Art. 43. O cessionário, ou adquirente de imóvel, ficará exonerado de reclamações, relativas a direitos, que não constem do registro.

Seção IV *Consenso de Terceiros*

Art. 44. Se a anuência de terceiro for necessária, para se dispor de um imóvel, bastará para ser outorgada o «Consinto» do anuente no escrito de transmissão, podendo, porém, sê-lo igualmente em documento separado, que se averbará no título e no registro.

Art. 45. Nos atos sujeitos a este decreto será o menor, louco, ou incapaz, á representado por seu tutor, ou curador, ou, em falta deste, pelo tutor, ou curador *ad hoc*, nomeado, a requerimento de qualquer interessado, pelo juiz de orfãos.

Todos os atos do legítimo representante serão válidos, como se do próprio representado emanassem.

CAPÍTULO III *Da Oposição ao Registro*

Art. 46. A pessoa que se julgar com direito ao imóvel, deduzirá oposição, ante o juiz, no prazo do art. 8º, para impedir a inscrição, nos termos deste decreto.

Art. 47. Apresentada a oposição, ficará suspenso o registro, enquanto não for o opoente julgado carecedor de direito.

Art. 48. O juiz não receberá a oposição, se o opoente se fundar unicamente na ausência de provas legais da capacidade de qualquer dos possuidores do imóvel.

Art.49. O processo de oposição ao registro dos títulos e o de todas as questões, que a esse respeito se suscitarem, será sumário e determinado em regulamento, dispensando-se a conciliação. (Decreto nº 359 de 26 de abril de 1890).

As citações a que esse processo der lugar, serão validamente feitas na residência indicada, ou no domicílio escolhido pelo mandante, que assinar a oposição.

Art. 50. A oposição, assinada pelo oponente ou seu procurador, declarará a os nomes e a residência do oponente, e descreverá exatamente o imóvel, expondo os direitos reclamados e os títulos em que se fundarem.

Art. 51. O oficial não poderá prosseguir no processo de transferência, senão oito dias depois de haver intimado ao oponente o mandado, ou sentença que julgar improcedente a oposição.

Art. 52. A oposição infundada obriga o oponente a perdas e danos, a requerimento do prejudicado.

Art. 53. As regras precedentes vigoram nos casos de oposição às transferências e quaisquer outros atos do registro, menos quanto ao prazo do art. 8º.

CAPÍTULO IV *Dos Procuradores*

Art. 54. O mandato, para os efeitos deste decreto, pode ser outorgado por instrumento particular, escrito e assinado pelo mandante, sendo lícito a este nomear procurador com poderes de alienar, hipotecar e praticar todos os atos, previstos no mesmo regulamento.

Parágrafo único. A nota do registro, lançada no verso da procuração, dará fé da realidade dos poderes do mandatário, contanto que seja depositada em poder do oficial do registro outra procuração original.

Art.55. Os atos do procurador, praticados de boa fé, nos limites do mandato, produzem pleno efeito. ainda que o mandante haja falecido, falido, ou por outro modo se tenha tornado incapaz; salvo se esses fatos constarem do registro.

Art. 56. São igualmente válidos os ditos atos, se os terceiros, que contrataram com o procurador, ignoravam a morte, falência, ou incapacidade do mandante; salvo a limitação do artigo antecedente, parte final.

Art.57. E revogável a procuração registrada, exceto se houver expedido extrato do registro (art. 63). A revogação indicará o dia e a hora, em que se fizer; não tendo valor ato algum que depois dela praticar o procurador.

CAPÍTULO V *Da Exoneração*

Art. 58. Exibindo-se obrigação hipotecária ou ato constitutivo do ônus, de cujo verso constar exoneração, escrita e assinada pelo credor com duas testemunhas, o oficial do registro do averba-la-á na matriz, ficando livre o do imóvel de todo o encargo.

§ 1º Em caso de morte de um credor por vida, o oficial de registro, obtida a prova de que não há pagamento em atraso, lançará na matriz nota de exoneração, anulando o ato constitutivo do ônus.

§ 2º Nos dois casos precedentes, o oficial do registro escreverá no verso do título, quando lhe for apresentado, a nota da exoneração.

Art.59. Ausente o credor hipotecário ou seu representante, poderá o devedor fazer ao tesoureiro geral do Tesouro, ou aos das Tesourarias de Fazenda, os pagamentos em atraso, cumprindo ao oficial, à vista da quitação dessas repartições, averbar a exoneração no registro. (Art. 58, § 2º).

§1º Essa exoneração que o oficial lançará também no ato de obrigação e no título, quando lhe forem apresentados, terá o mesmo efeito que a data pelo credor.

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

CAPÍTULO VI *Do Fundo de Garantia*

Art. 60. Sobre o imóvel, que pela primeira vez se matricular, assim como sobre o já matriculado, que passar a outro dono por sucessão testamentária, ou *ab intestato*, pagar-se-ão as taxas estipuladas na tabela anexa.

§ 1º Essas taxas serão cobradas sobre o valor da avaliação, feita na forma do art. 23, ou por unidade métrica, quando se tratar de prédios urbanos.

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

§ 3º No de sucessão *ab intestato* ou testamentária, calcular-se-á segundo o preço do inventário ou da partilha amigável.

Art. 61. As somas assim recebidas e as multas, de que trata este decreto (art. 71), serão entregues ao Tesouro Nacional, por intermédio das repartições de fazenda (art. 62), para formar, com os juros que produzirem, um fundo de garantia, cuja importância o Ministro da Fazenda poderá utilizar em compra de letras hipotecárias, como títulos de renda.

§ 1º Deste fundo pagar-se-á os créditos, judicialmente reconhecidos, das pessoas que houverem sido privadas do domínio, da garantia hipotecária, ou de direito real, pela admissão de um imóvel, no todo ou em parte, ao regime deste decreto ou pela entrega de título ou outra inscrição de ato que obste a ação contra aquele a quem aproveitou o registro.

§ 2º No caso de insuficiência do fundo de garantia, pagará a indenização o Tesouro Nacional por intermédio das repartições de fazenda (art. 62), havendo nelas escrituração, em livro especial de débito e crédito da conta desse fundo.

§ 3º Não se admitirá indenização pelo fundo de garantia a título de prejuízo causado por malversação, ou negligência, de tutor, ou curador.

Art. 62. O pagamento das taxas para o fundo de garantia (art. 60) far-se-á por intermédio das Coletorias, nas comarcas, pela Recebedoria, na Capital Federal, e pelas Tesourarias de Fazenda nas capitais dos Estados, á vista de notas impressas em talão especial, assinadas pelo oficial do registro e rubricadas pelo juiz, designando o nome da propriedade e o do seu dono, a freguesia, município, comarca e Estado, onde for situado, o valor por que há de registrar-se, o nome de quem a registra, e paga a taxa, e a importância desta.

§ 1º Serão acompanhadas também de notas semelhantes, impressas em talões especiais, as quantias recolhidas ao Tesouro Nacional por intermédio das mesmas repartições de fazenda, à conta de credores hipotecários e interessados ausentes. (Art. 59.)

§ 2º Só mediante despacho do juiz poderá o oficial do registro passar tais notas de depósito, e solicitar às repartições de fazenda o levantamento das quantias assim depositadas.

§ 3º Nenhuma propriedade será registrada, sem que a parte apresente o recibo da respectiva estação de fazenda, provando o pagamento da taxa. (Art.60.)

§4º Esse recibo será arquivado pelo oficial do registro, com os demais documentos do processo para a matrícula da propriedade, e mencionado no respectivo título, entregue ao proprietário.

§ 5º Os oficiais de registro remeterão mensalmente à Recebedoria, na Capital Federal, e às Tesourarias de Fazenda, nos Estados, um balancete das quantias arrecadadas para o Tesouro Nacional, com as notas que, em virtude desse artigo, passarem, e menção das repartições de fazenda, por onde essas quantias se receberam.

CAPITULO VII *Dos Extratos da Matriz*

Art. 63. O oficial do registro entregará ao proprietário matriculado que o requerer, um extrato da matriz, o qual habilitará o dito proprietário a alienar, hipotecar, ou onerar o imóvel no lugar da situação, ou fora dele.

§ 1º Deste extrato se lançará nota i no livro da matrícula e no verso do título.

§ 2º A datar da entrega do extrato, nenhum ato de transmissão ou oneração do imóvel se inscreverá na matriz, enquanto o dito extrato não se devolver ao oficial, para ser anulado, ou não se provar, por anúncios nos jornais, durante um mês consecutivo, que se destruiu ou perdeu.

Art. 64. Para transferir ou hipotecar imóvel, compreendido no extrato de registro, redigir-se-ão dois exemplares do escrito de transmissão ou da obrigação hipotecária.

§ 1º Ambos os exemplares serão apresentados ao oficial público que tiver competência para receber tais atos, e esse lançará a devida nota no verso do extrato do registro.

§ 2º A transferência de propriedade, a obrigação hipotecária e outro qualquer ato celebrado por esta forma em relação ao imóvel terão o mesmo valor que os passados e inscritos no lugar da situação da coisa. (Art. 16).

§ 3º O comprador, o credor hipotecário e qualquer cessionário, cujo nome for assim lançado no extrato do registro, terão os mesmos direitos que, se houvessem inscrito na matriz (Art. 18).

Art. 65. Para a transferência no lugar da situação, depois de entregue o extrato, serão apresentados ao oficial do registro o escrito de transferência, o próprio extrato e o título.

§ 1º O Oficial registrará a transferência, anulará o extrato, e fará menção de tudo, consignando o dia e a hora, na matriz e no título.

§ 2º Se for transferida a plena propriedade, anulará o título, entregando ao adquirente outro, onde se mencionem os encargos e hipotecas, que gravarem o imóvel, a que o novo título se refere, como constarem da matriz e do extrato.

Art. 66. Os ônus mencionados no verso do extrato de registro terão prioridade sobre os instituídos posteriormente à nota da entrega do extrato lançada na matriz. As hipotecas averbadas nesse extrato classificar-se-ão pela datas das verbas constantes do verso dele.

Art. 67. A exoneração e a cessão da hipoteca serão averbadas no verso do extrato do registro pelo oficial público, para tal autorizado, à vista das provas e dos documentos exigidos em casos tais, e terão o mesmo valor que se fossem recebidas e averbadas na matrícula. (Art. 16.)

Art. 68. No caso de perda, devidamente provada, ou alteração de um extrato de registro, o oficial poderá entregar outro a quem de direito, justificada a perda nos termos do art. 21.

Art. 69. Apresentando-se ao oficial um extrato de registro, ele o anulará, depois de lançar na matriz e no título, de modo que lhes conserve a prioridade, todos os ônus no dito extrato averbados.

A anulação declarar-se-á na matriz e por verba no título.

CAPÍTULO VIII *Penalidades*

Art. 70. Aquele que, por fraude, fizer, ou por causa de que se faça, na matriz, averbação, que indevidamente altere títulos seus ou de outrem, relativos a imóvel matriculado, e bem assim o que, por igual meio, procurar obter título,

extrato, ou outro ato, dos contemplados neste decreto, ou contribuir para que se lance nos mesmos atos uma das notas de que ele trata. incorrerá nas penas de estelionato.

Art. 71. O oficial do registro que, por negligência ou má fé, lavrar ato indevido, ou certificar a regularidade de ato viciado de erro, será punido com a multa de 500\$ a 1:000\$ afora as penas do Código Criminal, ficando obrigado à indenização de perdas e danos.

Esta multa será imposta, sem recurso, segundo a gravidade da falta, pelo juiz que fará recolher a respectiva importância ao Tesouro Nacional pelas repartições de fazenda. (Art.62.)

Art. 72. O que falsificar os atos do registro fica sujeito às penas de falsidade.

Art. 73. São aplicáveis as penas de furto ao detentor ilegal de título alheio.

CAPÍTULO IX *Disposições Gerais*

Art. 74. Se as firmas das partes, não forem reconhecidas por tabelião, e, houver motivo para se lhes duvidar da autenticidade, o juiz verifica-las-á interrogando o signatário e procedendo às diligências convenientes.

Art. 75. Nenhuma ação de reivindicação será recebível contra o proprietário do imóvel matriculado.

§ 1º A exibição judicial do título ou outro ato de registro, constitui obstáculo absoluto a qualquer litígio contra o conteúdo de tais documentos e contra a pessoa neles designada.

§ 2º Todavia, nos casos dos arts. 70 a 73, depois de julgados criminalmente, e no de exhibir o autor título anterior, devidamente inscrito no registro, caberá a ação competente para restabelecer o direito violado.

§ 3º Julgada procedente a ação, mandará o juiz anular os títulos ou outros atos indevidamente registrados e substituí-los por novos, averbados na matriz, em nome de quem de direito.

§ 4º O que se achar inscrito na matrícula, sendo réu na ação considerar-se-á detentor do imóvel.

Art. 76. Salvo o disposto no artigo antecedente, o indivíduo privado de um imóvel ou direito real, por erro ou omissão na matrícula ou fraude de terceiro, pode acionar por indenização o que do erro ou fraude se houver aproveitado.

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

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

Art. 77. Em caso de morte, ausência, ou falência daquele, contra quem caiba a ação, poderá esta correr contra o oficial do registro, no intuito de obter o lesado a indenização pelo fundo de garantia.

§ 1º Sendo condenado o oficial de registro, ou insolvente a pessoa que se locupletou com a fraude ou erro, o tesoureiro geral do Tesouro ou o Tesoureiro da respectiva Tesouraria de Fazenda, à vista da sentença e precatória do juiz e mediante ordem do Ministro da Fazenda ou do inspetor da Tesouraria, pagará a importância da indenização e das custas, levando-a a débito do fundo de garantia.

§ 2º O fundo de garantia haverá do devedor, se aparecer as somas que por ele se houverem pago.

Art. 78. A ação de indenização, fundada em erro ou omissão do oficial do registro ou seus empregados, será intentada nominalmente contra o mesmo oficial.

§ 1º Se o autor vencer, o juiz, a requerimento dele, mandará o oficial de registro comunicar às repartições de fazenda (art. 62) a importância da condenação, principal e custas.

§ 2º A repartição de fazenda respectiva, à vista da carta de sentença e do cumpra-se lançado nela pelo Ministro da Fazenda, pagará ao autor ou a seus representantes, a soma da indenização, carregando-a ao Fundo de Garantia.

Art.79. Se alguém dolosamente obtiver, ou retiver título, ou outro ato, referente a imóvel matriculado, o juiz o mandará citar, para comparecer à sua presença, sendo conduzido debaixo de vara, se não acudir à citação, salvo legítimo impedimento.

Se o citando se ocultar, o oficial de justiça fará a citação com hora certa.

Art. 80. Comparecendo o citado ante o juiz, será interrogado, e intimado para entregar o título ou os atos que indevidamente detiver.

No caso de recusa, o juiz mandará entregar quem pertença novo título ou o outro ato que lhe couber, como nas hipótese de perda ou destruição, lançado o oficial no registro a nota dessa entrega e das circunstâncias que a acompanharem.

Art. 81. Não comparecendo o citado, o juiz, após inquérito, procederá contra ele como se houvesse comparecido, e recusado entregar o título.

Art. 82. Nestes casos poderá o juiz condenar nas custas os implicados no processo.

Art. 83. O juiz e o oficial do registro perceberão as custas fixadas na tabela anexa.

Art. 84. Este decreto entrará em execução quatro meses depois de publicado o respectivo regulamento que estabelecerá a forma do processo, os casos de recurso, as suas espécies, as formulas dos atos e os modelos da escrituração do registro.

Art. 85. Revogam-se as disposições em contrário.

Sala das sessões do Governo Provisório da República dos Estados Unidos do Brasil, 31 de maio de 1890.

MANOEL DEODORO DA FONSECA

Ruy Barbosa

M. Ferraz de Campos Salles

Francisco Glicerio

TABELA ANEXA

O oficial do registro receberá, em razão da matrícula:

1 Por título de concessão de terras públicas	2\$000
2 Por título de outra ordem, um por mil sobre o valor da propriedade.	

Além disso:

3 De cada título ou extrato de registro	6\$000
4 De cada novo título o proprietário, quanto à parte do imóvel não alienada.....	4\$000
5 De cada título em outras circunstâncias, do registro de alienação ou escritos, e de alienação ou hipoteca.....	6\$000
6 De cada registro de escrito. e qualquer outro ato constitutivo de ônus real que tenha de ser lançado na matriz	4\$000
7 De cada recebimento ou menção de oPosição	4\$000
8 De cada busca, indicando-se o volume e a folha.....	\$500
9 De cada busca geral	1\$000
10 De cada depósito de planta e documentos.....	2\$000
11 Da entrega das referidas peças, regularmente autorizada....	2\$000
12 De cada lauda, que terá vinte e cinco linhas, e cada linha não menos de 30 letras	2\$000
13 De cada certidão, pelas cinco primeiras laudas	2\$000
14 De cada lauda ou parte de lauda que crescer	\$200
15 Do exame das ditas peças, facultado em cartório a quaisquer pessoas.....	2\$000
16 O oficial do registro entregará ao juiz 40% das custas que receber pelos trabalhos e processos em que funcionar ou tomar parte.	

FUNDO DE GARANTIA

17 Pagamento ao cofre desse fundo pela primeira matrícula de um imóvel, dois por mil sobre o valor da propriedade.	
18 Idem de cada transmissão por testamento ou <i>ab intestato</i> de imóvel já matriculado, um por mil do valor da prioridade.	

Capital Federal, 31 de maio de 1890

Ruy Barbosa

M. Ferraz de Campos Salles

Francisco Glicerio