Estratégia
Carreira Jurídica

Aula 00 (Prof. Andrea)

Cartórios do TJ-MG - Registro de Imóveis - 2022 (Pré-Edital)

Autor:
Adriano César da Silva Álvares,
Andrea Santiago

20 de Dezembro de 2021

SUMÁRIO – AULA 00

Sumário – aula 00 1

Registro de Imóveis 3

Metodologia do Curso 4

Apresentação Pessoal 6

1 – Considerações Iniciais 6

2 - Legislação, natureza jurídica, conceito e objeto 7

2.1 – Breve resumo histórico do sistema de Registro de Imóveis no Brasil 11

3 – Sistemas Registrais 13

4 – Princípios aplicados ao Registro de Imóveis 15

4.1 – Princípio da Legalidade 16

4.2 – Princípio da Especialidade 17

4.3 – Princípio da Unitariedade da Matrícula 18

4.4 – Princípio da Taxatividade ou Tipicidade 19

4.5 – Princípio da Instância ou da Rogacão 19

4.6 – Princípio da Inscrição ou do Registro 20

4.7 - Princípio da Continuidade 22

4.8 - Princípio da Territorialidade 24

4.9 - Princípio da Publicidade 24

4.10 - Princípio da Prioridade 25

4.11 - Princípio da Disponibilidade 26

4.12 - Princípio da Parcelaridade ou da Cindibilidade 27

4.13 - Princípio da Fé Pública Registral 27

4.14 - Princípio da Concentração 28

5 - ATRIBUIÇÕES (MATRÍCULA / REGISTRO / AVERBAÇÃO / ANOTAÇÕES / COMUNICAÇÕES) 29

6 – A ESCRITURAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS 40
7 – PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA.....46
8 - QUESTÕES COM COMENTÁRIOS 50
SISTEMAS REGISTRAIS 50
PRINCÍPIOS 51
ATRIBUIÇÕES 54
ESCRITURAÇÃO..... 69
9 – LEGISLAÇÃO ESTADUAL – NORMAS EXTRAJUDICIAIS DE MINAS GERAIS 76
10 - RESUMO 83
FINALIDADE DO REGISTRO IMOBILIÁRIO 83
SISTEMAS REGISTRAIS 83
ATRIBUIÇÕES 84
ESCRITURAÇÃO..... 86
PRINCÍPIOS 87
11 - LISTA GERAL DE QUESTÕES 89
12- GABARITO DAS QUESTÕES.....105

APRESENTAÇÃO DO CURSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

Estamos aqui para apresentar, dentro do âmbito do Direito Notarial e Registral, os aspectos mais relevantes da específica atribuição do **REGISTRO DE IMÓVEIS** com **TEORIA** e **QUESTÕES** pertinentes e cobradas nos **CONCURSOS DE CARTÓRIO** por todo o Brasil. A teoria será abordada a partir de três pilares: o entendimento dos doutrinadores, a lei de registros públicos/leis correlatas e as situações práticas que poderão ser vislumbradas e abordadas a depender do tema a ser tratado em cada aula. Com isso, veremos que as questões dos concursos aqui comentadas não fugirão dessa sistemática.

E para quem está iniciando agora neste ramo de concurso, eu gostaria de esclarecer que os concursos para Cartório possuem 4 fases: prova objetiva, prova subjetiva, prova oral e o exame dos títulos. Por se tratar de concurso de âmbito estadual, a todo momento temos editais sendo publicados.

Nesse sentido, tentamos realizar neste material uma abordagem a fim de trazer um rico conteúdo que poderá ser utilizado no decorrer de todas fases desses certames. Vale lembrar ainda que a parte de Registro de Imóveis é uma das mais cobradas nas provas no que se refere às questões objetivas e às questões subjetivas (que envolvem questões discursivas e casos práticos). Por isso, é de extrema importância o estudo do conteúdo da parte do registro imobiliário para a obtenção de êxito nas provas.

Agora, vamos falar um pouco sobre o nosso curso?

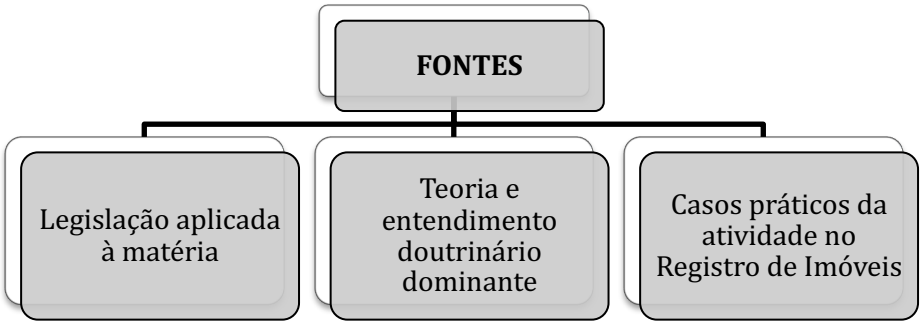
Como dito, a abordagem da específica atribuição relativa ao Registro de Imóveis é construída a partir de um olhar atento sobre os pontos mais cobrados nas provas, como os princípios que norteiam a atividade, as atribuições e os procedimentos estabelecidos em lei e que são utilizados no dia a dia, atentando-se portanto à tendência das bancas em relação aos assuntos mais cobrados.

Diante disso, agora podemos conferir, com mais detalhes, nossa metodologia.

Metodologia do Curso

Para entender a abordagem do conteúdo, é importante ressaltar alguns pontos a respeito da nossa metodologia.

Podemos afirmar que as aulas levarão em consideração as seguintes "fontes".



Para tornar o estudo mais completo e efetivo, a resolução de questões é essencial para entender e abarcar todas as possibilidades de cobrança nas provas. Deste modo, traremos questões de todos os níveis e cobradas nos mais diversos concursos para Cartórios, tentando abordar ainda a partir dessas questões o estilo de cobrança das bancas organizadoras.

Essas observações são importantes pois nos permitem organizar o curso de modo a possibilitar o acerto do maior número de questões objetivas e discursivas.

Esta é, portanto, a nossa proposta!

Vamos trazer agora algumas considerações acerca da **metodologia de estudo**.

As aulas em *.pdf* tem por característica essencial a **didática**. Neste intuito, nos utilizaremos dos entendimentos da doutrina especializada de Registro de Imóveis (Guilherme Loureiro e Leonardo Brandelli, para citarmos dois dos doutrinadores neste ramo) de uma forma dinâmica e direcionada

ao nível de questões que é efetivamente cobrado. Para isso, o curso todo se desenvolverá com uma leitura de fácil compreensão e assimilação.

Friso, no entanto, que isso não significa superficialidade mas direcionamento real para um conteúdo que garanta a sua aprovação. Sendo assim, os temas serão aprofundados tendo como norte o nível das questões cobradas, porque ir além disso significa dispor de um tempo que a grande maioria não tem. Para isso, e em função do grande número de disciplinas, é fundamental um trabalho objetivo dos problemas e questões no intuito maior de extrair o máximo de informações efetivamente úteis para a hora da prova.

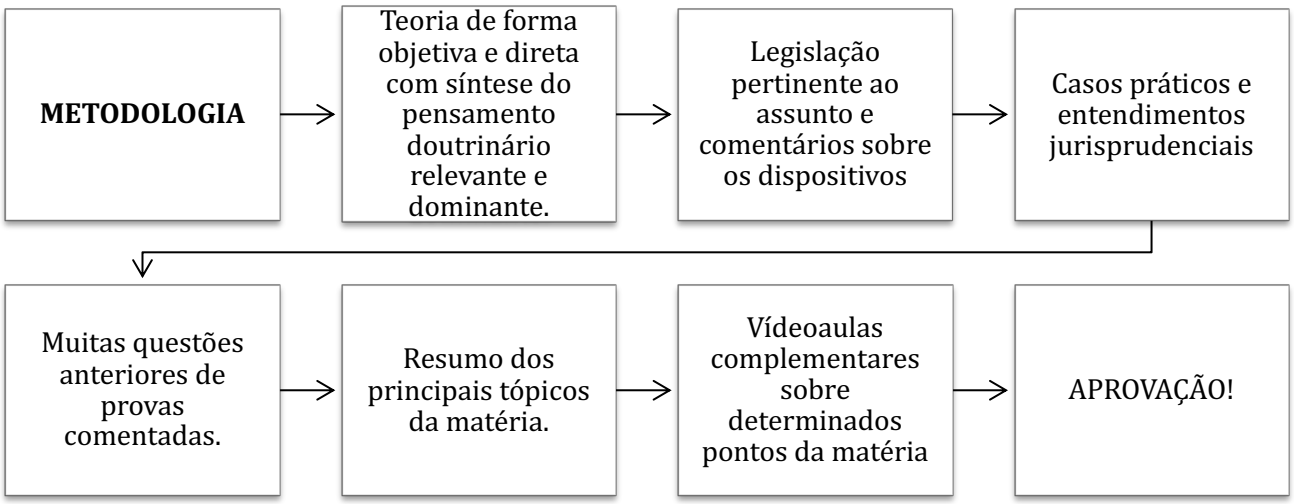
Atentos a isso, o material será permeado de **esquemas**, **gráficos informativos**, **resumos**, **figuras**, tudo com a pretensão de "chamar atenção" e estimular a memória para as informações que realmente importam.

É com essa estrutura e proposta que pretendemos conferir segurança e tranquilidade para uma **preparação completa, sem necessidade de recurso a outros materiais didáticos**.

Finalmente, destaco que um dos instrumentos mais relevantes para o estudo em .PDF é o **contato direto e pessoal com o Professor**. Além do nosso **fórum de dúvidas**, estamos disponíveis por **e-mail.** Aluno nosso não vai para a prova com dúvida! Por vezes, ao ler o material surgem incompreensões, dúvidas, curiosidades, nesses casos basta acessar o computador e nos escrever. Assim que possível respondemos a todas as dúvidas.

Além dos recursos já comentados, teremos videoaulas! Essas aulas destinam-se a complementar a preparação. Quando estiver cansado do estudo ativo (leitura e resolução de questões) ou até mesmo para a revisão, abordaremos alguns pontos da matéria por intermédio dos vídeos. Com outra didática, você disporá de um conteúdo complementar para a sua preparação. Ao contrário do PDF, evidentemente, **AS VIDEOAULAS NÃO ATENDEM A TODOS OS PONTOS QUE VAMOS ANALISAR NOS PDFS, NOSSOS MANUAIS ELETRÔNICOS**. **Por vezes, haverá aulas com vários vídeos; outras que terão videoaulas apenas em parte do conteúdo; e outras, ainda, que não conterão vídeos. Nosso foco é, sempre, o estudo ativo!**

Assim, cada aula será estruturada do seguinte modo:



Apresentação Pessoal

Por fim, resta uma breve apresentação pessoal. Meu nome é Andrea Sales Santiago Schmidt, sou graduada em Direito pela Universidade Federal do Ceará (UFC), tenho pós-graduação em direito notarial e registral e sou mestre em Direito Privado.

Paralelamente à minha vida acadêmica, estou envolvida no ramo dos concursos públicos há quase 10 anos. Fui aprovada nos Concursos para Cartório nos Estados do Ceará, Maranhão, Bahia, Pará, Amazonas e exerço a função de Registradora e Tabeliã Pública há aproximadamente 07 anos.

Deixarei abaixo meus contatos para quaisquer dúvidas ou sugestões. Eu juntamente com o Prof. Adriano Alvares teremos enorme prazer em orientá-los da melhor forma possível nesta caminhada que estamos iniciando.

E-mail: andreasantiago85@yahoo.com.br

TEORIA GERAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Na aula de hoje vamos estudar a parte introdutória do Registro de Imóveis e para isso, inicialmente temos que situá-lo no contexto do Direito Notarial e Registral e sua legislação, inclusive com uma

breve evolução histórica desta. Após, falaremos de forma rápida sobre a natureza jurídica desses serviços para que possamos compreender o papel do Registro de Imóveis na obtenção da segurança jurídica dos atos imobiliários praticados na sociedade.

Abordaremos então, o conceito, objeto e os princípios que pautam e norteiam a atividade do Registrador Imobiliário, permitindo um seguro tráfico imobiliário. Falaremos também sobre a competência do Registro de Imóveis e as atribuições que lhe são determinadas por lei e, inclusive os aspectos mais relevantes sobre a escrituração.

Todos os procedimentos observados no âmbito do Registro de Imóveis são estabelecidos em lei e costumam cair nas provas. Portanto, no decorrer das aulas vamos percorrer o caminho desde a apresentação do título para registro (prenotação), sua análise (qualificação registral) até a etapa final do seu percurso, quando se procede o ato registral.

Vamos diferenciar conceitualmente os atos registrais (registro e averbação) e elencar, conforme é disposto em lei, quais atos são objeto de registro e quais são objeto de averbação. Esse momento do estudo é o que mais exigirá um trabalho de memorização, pois os atos elencados em lei são corriqueiramente cobrados nas provas, na literalidade da lei. No entanto, se entendermos a razão pela qual se procede o registro e a averbação, isso facilitará bastante a resolução das questões na hora da prova. Por fim, vou analisar com vocês a questão da publicidade no Registro de Imóveis e qual o seu papel para a segurança jurídica dos atos imobiliários. Boa aula!

2 - LEGISLAÇÃO, NATUREZA JURÍDICA, CONCEITO E OBJETO

A atividade notarial e de registro é uma atividade pública, porém exercida em caráter privado por particulares. O registrador de imóveis é um profissional do direito, que mediante concurso público, recebe do Estado a delegação para a prestação da atividade de registro. Assim dispõe o art. 236 da Constituição Federal:

> ***Art. 236.*** *Os serviços notariais e de registro são* ***exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.***

Nesta mesma linha, a lei 8.935/94 em seu art. 3º, esclarece que:

> ***Art. 3º*** *Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são* ***profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro****.*

Diante do conteúdo dos dispositivos acima colacionados, **a doutrina predominante e a jurisprudência entende que a natureza das atividades notarial e registral é de serviço público porque se tratam de atividades próprias do Estado, mas exercidas por meio de gestão particular (em caráter privado) mediante delegação. Vale ressaltar, no entanto, que mesmo em se tratando do exercício de serviço público estes profissionais não são considerados servidores públicos.**

JURISPRUDÊNCIA

Regime jurídico dos servidores notariais e de registro. **Trata-se de atividades jurídicas que são próprias do Estado, porém exercidas por particulares mediante delegação.** [...] A delegação que lhes timbra a funcionalidade não se traduz, por nenhuma forma, em cláusulas contratuais. A sua delegação somente pode recair sobre pessoa natural, e não sobre uma empresa ou pessoa mercantil, visto que de empresa ou pessoa mercantil é que versa a Magna Carta Federal em tema de concessão ou permissão de serviço público. Para se tornar delegatária do poder público, tal pessoa natural há de ganhar habilitação em concurso público de provas e títulos. [...] (ADI 2.415, rel. min. Ayres Britto, j. 10-11-2011, P, DJE de 9-2-2012)

Salientou a natureza estatal das atividades exercidas pelos tabeliães e registradores oficiais. **Essas atividades são munidas de fé pública e se destinam a conferir autenticidade, publicidade, segurança e eficácia às declarações de vontade.** Ademais, consoante expressa determinação constitucional, o ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público, e os atos de seus agentes estão sujeitos à fiscalização estatal (CF/1988, art. 236). [...] (RE 842.846, rel. min. Luiz Fux, j. 27-2-2019, P, Informativo 932, Tema 777.)

Os serviços de registros públicos, cartorários e notariais são exercidos em caráter privado por delegação do poder público – serviço público não privativo. Os notários e os registradores exercem atividade estatal, entretanto não são titulares de cargo público efetivo, tampouco ocupam cargo público. Não são servidores públicos [...] (ADI 2.602, rel. p/ o ac. min. Eros Grau, j. 24-11-2005, P, DJ de 31-3-2006.] MS 28.440 ED-AgR, voto do rel. min. Teori Zavascki, j. 19-6-2013, P, DJE de 7-2-2014 Vide RE 556.504 ED, rel. min. Dias Toffoli, j. 10--2010, 1ª T, DJE de 25-10-2010.)

O objetivo maior da atividade do registrador de imóveis e de todos os demais serviços notariais e registrais, conforme dispõe o art. 1º da Lei 6.015/73 (LRP) e da Lei 8.935/94, é conferir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos e negócios jurídicos.

> ***Art. 1º (Lei 6.015/73)*** *Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para* ***autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos****, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.*
>
> ***Art. 1º (Lei 8.935/94)*** *Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a* ***garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos****.*

Uma boa técnica de memorização desses objetivos é a seguinte:

ATENÇÃO DECORE!

Você vai decorar a palavra PAUSE pois é a partir dela que faremos essa memorização. Cada letra corresponde a primeira letra de cada finalidade dos registros públicos.

Publicidade
AUtenticidade
Segurança
Eficácia

É a lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos - LRP) que rege de forma geral a atividade do registrador de imóveis, nela encontramos a regulamentação das atribuições, da escrituração, do processo de registro e dos procedimentos gerais do dia a dia dessa atividade. Vale lembrar que existem leis específicas correlatas (que disciplinam de forma detalhada procedimentos de atos previstos na lei 6.015/73) utilizadas pelo registrador de imóveis no exercício de sua atividade como a Lei 6.766/79 que regulamenta o parcelamento do solo, a Lei 13.465/17 que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, a Lei 10.931/04 que regulamenta as letras e cédulas de crédito imobiliário, entre outras. É importante saber que a Lei 6.015/73 traz a base legal sobre a qual a atividade é desenvolvida, mas as leis específicas correlatas não são menos importantes visto que a atividade do registrador de imóveis se respalda na adequada interação entre elas.

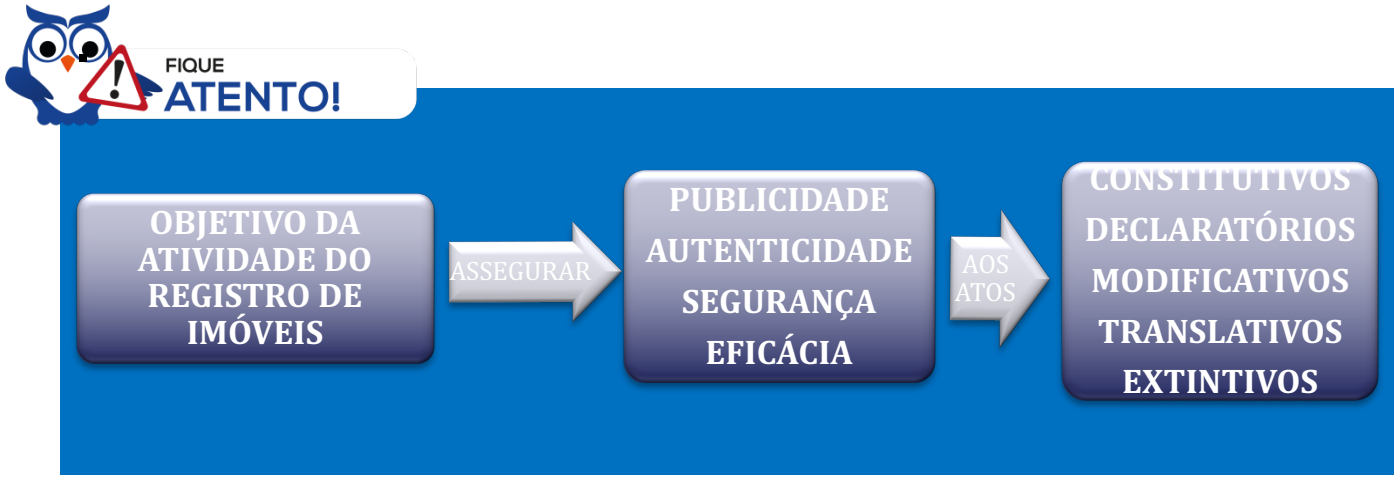
HORA DE PRATICAR!

***1- (Concurso TJ- RO (IESES) – 2017)* Assinale a alternativa correta:**

a) O registro Torrens tem sua origem nas obras do publicista Andrés Bello Torrens, destinando-se (o registro) à regularização do grave problema urbano de falta de habitação digna à população carente, fenômeno ocorrido em vários países da América do Sul, inclusive o Brasil.
b) Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido na Lei n. 6.015/1973.
c) Conforme definido na Lei n. 6.015/1973, é anulável o registro lavrado fora das horas regulamentares ou em dias em que não houver expediente, sendo civil e criminalmente responsável o oficial que der causa à anulabilidade.
d) Consideram-se registráveis, na dicção da Lei n. 6.015/1973, exclusivamente os direitos reais reipersecutórios.

Comentários: O item “a” está incorreto, visto que o Registro Torrens não se destina a regularização de problemas urbanos. Contrariamente, este tipo de registro se restringe exclusivamente à imóveis rurais e, sendo assim, não poderia vir para solucionar qualquer problema urbano. O item “b” está correto, é o conteúdo do art. 1º da Lei 6.015/73. O item “c” está incorreto, pois nos termos do art. 9º da Lei 6.015/73 o registro lavrado fora das horas regulamentares ou em dias em que não houver expediente é nulo e não anulável. O item “d” está incorreto, pois os direitos reais se constituem juridicamente pelo registro, e serão objeto de registro também as citações das ações pessoais reipersecutórias (art. 167, inc. I, item 21 da Lei 6.015/73). Cuidado com a pegadinha!
Resposta: B

Assim como em todas as demais modalidades de serviços registrais e notariais, o objetivo da atividade do registro de imóveis é garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos e negócios jurídicos, mas os atos que concernem a esta atividade são especificamente aqueles **constitutivos, declaratórios, modificativos, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis e atividades correlatas.** Por relacionar-se de forma direta aos direitos reais, é importante que se tenha uma noção prévia acerca do tema no âmbito do direito civil, isto porque as características e determinações legais que moldam institutos como a propriedade, o usufruto, a servidão, a hipoteca entre outros, são corriqueiramente analisados pelo registrador.



No que se refere ao conceito do Registro de Imóveis, esclarece Richter[1]

O Registro de Imóveis pode ser conceituado como: a instituição que tem por atribuição legal a capacidade para publicizar fatos jurídicos que dizem respeito aos bens imóveis, o direito real de propriedade imobiliária, os

[1] RICHTE, Luiz Egon. A trajetória do título no Registro de Imóveis: considerações gerais. Disponível em: https://www.irib.org.br/obras/a-trajetoria-do-titulo-no-registro-de-imoveis-consideracoes-gerais

direitos reais que podem recair sobre o direito real de propriedade imobiliária e demais direitos inscritos, bem como atos ou fatos que dizem respeito aos sujeitos que figuram nos registros, sempre que a lei assim impuser ou autorizar, com a finalidade de dar autenticidade, segurança e eficácia jurídica.

O registro de imóveis é o ramo dos registros públicos que diz respeito às normas (princípios e regras) aplicadas ao tráfico jurídico imobiliário em todos os aspectos a ele inerentes, conferindo aos atos a publicidade e segurança jurídica necessária para o efetivo gozo dos direitos reais sobre os imóveis. Sendo assim, posso afirmar que sou proprietária de um imóvel e opor meu direito real de propriedade contra terceiros porque o sistema de registro de imóveis me confere esta presunção relativa ao promover o registro dos atos que constituem, modificam e extinguem os direitos sobre os imóveis.

Desse conceito, podemos destacar dois pontos principais: 1) a oposição dos direitos reais contra terceiros conferida pela atividade do registro de imóveis se relaciona com a publicidade, tema que será abordado de maneira mais detalhada ao fim desta primeira aula; 2) por conferir publicidade aos atos que envolvem o tráfico imobiliário, a divisão da competência no registro de imóveis é feita a partir da circunscrição territorial.

Por isso, o oficial de registro de imóveis está sujeito às normas estaduais que definem as circunscrições geográficas nas quais eles tem competência para atuar. A competência para a prática dos atos é limitada a uma área territorial estabelecida em lei. Assim, determina o art. 12 da Lei 8.935/73:

> ***Art. 12.*** *Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas* ***sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas.***

Nesse sentido, cada imóvel é registrado no Cartório competente da região a qual ele pertence. A atuação de cada registrador de imóveis está limitada territorialmente.

2.1 – Breve resumo histórico do sistema de Registro de Imóveis no Brasil

Como surgiu o sistema de registro de imóveis no Brasil? Qual modelo ele segue? O sistema de registro de imóveis surgiu de forma parcial e fragmentária, isso porque sua finalidade inicial era dar

publicidade para as hipotecas. Sendo assim, de acordo com Loureiro[2], esse sistema apenas "possibilitava a transcrição de atos entre vivos de constituição ou transmissão de direitos reais sobre bens suscetíveis de hipoteca, bem como a inscrição de garantias reais."

Na sistemática do Registro de Imóveis anterior à Lei 6.015/73, a inscrição dos direitos reais não era feita de forma concentrada, ou seja, não era feita num registro único no qual se encontrava toda a cadeia sucessiva dos direitos reais relacionados a cada imóvel. Na verdade, cada transação gerava um registro à parte que se denominava transcrição, e assim, um só imóvel poderia possuir várias transcrições espaçadas nos Livros. Para ter conhecimento da cadeia de atos registrados referente aos imóveis era necessária a pesquisa em vários Livros, fato que demandava muito tempo.

Foi com a entrada em vigência da Lei 6.015/73 que isso se alterou. Referida lei promoveu uma mudança de toda sistemática do registro de imóveis, deixou de prever o instituto da transcrição e passou a adotar o sistema de matrícula. A matrícula, portanto, nada mais é que o registro único de cada imóvel no âmbito do Registro de Imóveis competente, no qual são inscritos todos os atos referentes a cadeia sucessiva de direitos reais do imóvel. No sistema atual há uma concentração de todos os atos (ex.: compra e venda, hipoteca, penhora) relativos ao imóvel em sua matrícula e quando é necessário fazer buscas para se conhecer a sua cadeia dominial e realidade jurídica, basta simplesmente analisar a matrícula única de cada imóvel.

NOVIDADE

A grande novidade, que acabou de sair do forno e vem alterar a sistemática das matrículas adotada atualmente, é o Provimento nº 89/2019 publicado em 19/12/2019, que vem para regulamentar o Código Nacional de Matrícula (CNM) implementando com ele uma numeração única de matrículas em âmbito nacional. Atualmente cada Ofício de Registro de Imóveis tem uma numeração própria e independente de matrículas, com essa mudança a numeração se dará não somente no âmbito da Serventia, mas em âmbito nacional. Por ser uma alteração substancial, não acontecerá de forma rápida, sendo implementado gradualmente, a medida que os Oficiais forem praticando atos e emitindo certidões de suas matrículas. É mais um grande avanço para o Registro Imobiliário brasileiro, mas não se preocupem, esse tema será visto de maneira mais aprofundada na aula 04.

[2] LOUREIRO, Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. Salvador: Editora Juspodivm, 2019.

3 – SISTEMAS REGISTRAIS

Cada país adota uma forma de organização de seus registros imobiliários, essa forma de organização é denominada "sistema registral". Os principais sistemas registrais são três:

1- **Sistema Francês**
2- **Sistema Alemão**
3- **Sistema Australiano ou Registro Torrens**

No intuito de produzir um material de estudo direcionado ao conteúdo que efetivamente cai nas provas, não é necessário desenvolver de forma demorada a teoria de cada um desses sistemas, porque elas não são cobradas nos seus pormenores. Sendo assim, para termos uma noção geral, cada um desses sistemas será definido de maneira breve. O mais importante, nesse sentido, é saber qual sistema fez surgir o direito registral e qual deles é adotado atualmente pela legislação brasileira.

De acordo com Loureiro, foi a França, com o edito de 21 de março de 1673, denominado "*Colbert*", que instaurou o primeiro sistema de registro fundado na inoponibilidade dos títulos de propriedade não inscritos. A Lei de 11 de Brumário de 1798 obrigou a transcrição de todos os atos translativos de propriedade, mas não para fins de constituir a propriedade, sua obrigatoriedade tinha como fim a oponibilidade em face de terceiros de boa-fé e tal fim permanece até os dias de hoje. O **sistema francês** não garante a propriedade do transmitente e seus critérios de identificação são ainda hoje considerados inseguros.

O **sistema alemão**, por sua vez, é tido como aquele que mais se aproxima de um grau de perfeição. Loureiro esclarece que na Alemanha o registro de imóveis integra a organização judicial e o procedimento registral é considerado de jurisdição voluntária. Não é o que acontece no Brasil, aqui os registros públicos fazem parte do extrajudicial. O registro no sistema alemão constitui a propriedade e os demais direitos reais sobre os imóveis, e estabelece a presunção *iuris et iure*, ou seja, a presunção absoluta de legitimidade.

O **sistema brasileiro** de registro imobiliário segue o sistema alemão na sua regra geral, aqui o registro também possui natureza constitutiva de propriedade, mas **adota-se a presunção *juris tantum***, ou seja, uma presunção relativa de legitimidade que admite prova em contrário.

NÃO CONFUNDA!

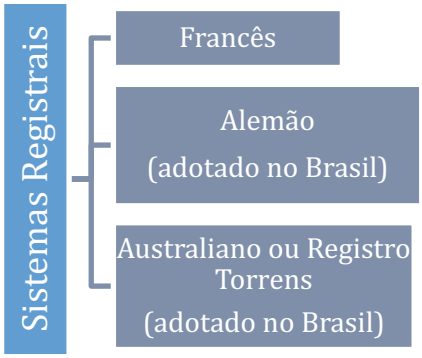
O sistema alemão adota a presunção *iuris et iure,* presunção absoluta de legitimidade.

O sistema brasileiro adota a presunção *juris tantum,* presunção relativa de legitimidade.

Por fim, o sistema australiano ou Torrens (em referência ao seu criador, o irlandês Robert Torrens) foi introduzido inicialmente na Austrália e tem previsão em algumas legislações nacionais, inclusive na brasileira. É isso mesmo o que você está pensando, o Brasil não só adota o sistema alemão, a nossa legislação prevê também a hipótese do Registro Torrens no art. 277 da Lei 6.015/73, que será abordado nas aulas seguintes. O registro Torrens, em linhas gerias, é um sistema que coexiste na legislação e tem um procedimento próprio requerido pelo proprietário de imóvel rural para fins de obter presunção absoluta de sua propriedade.

Portanto, se alguma questão de prova afirmar que o Brasil adota SOMENTE o sistema registral alemão ela está errada, vamos ter cuidado com as pegadinhas. O Brasil adota o sistema alemão sim, mas não só ele. Na legislação brasileira observa-se a coexistência de dois sistemas registrais: o alemão e o australiano – sistema misto.

FIQUE ATENTO!



Além desses sistemas, a doutrina aponta o sistema registral inglês e o norte-americano. O primeiro se fundamenta no princípio de que toda propriedade se origina na Coroa, e se volta à publicidade da propriedade e da posse, mas não regula de forma coerente a identificação e individuação dos imóveis. O segundo se utiliza de forma coexistente de dois sistema: o *Recording* (registro de contratos que se funda no princípio da inoponibilidade dos títulos não inscritos, exigindo-se a boa-fé na aquisição) e o Registro Torrens.

Esses dois últimos sistemas não costumam cair nas provas, mas é melhor pecarmos pelo excesso e nos precaver. Caso venham a ser abordados em alguma questão, certamente será de uma maneira muito geral e as informações colocadas acima serão suficientes para respondê-la.

Vamos seguir o nosso estudo!

4 – Princípios aplicados ao Registro de Imóveis

Sabe-se que a finalidade maior do Registro de Imóveis é dar publicidade aos atos e negócios jurídicos que tem como objeto o tráfico imobiliário. Para tanto, existe uma estrutura ou organização na qual tal atividade se baseia para cumprir sua finalidade. A legislação determina quais atribuições pertencem ao registrador imobiliário, a forma de escrituração e os procedimentos a serem seguidos. Sendo assim, tem-se uma série de normas (princípios e regras) que obrigatoriamente devem ser observadas. Iniciaremos a abordagem dessas normas a partir dos princípios que devem ser respeitados na prática dos atos registrais imobiliários.

Princípios são as diretrizes maiores, de conteúdo mais abstrato e com maior grau de indeterminação, que visam alcançar a máxima concretização da norma. Os princípios registrais, especificamente, são essenciais para a correta aplicação e interpretação das normas registrais e para a obtenção das soluções corretas para as mais inusitadas situações que surgem no dia a dia da atividade registral imobiliária.

A fonte desses princípios é a própria lei, mais especificamente o Código Civil, a Lei 6.015/73 e a Lei 8.935/94, mas eles não estão nela de forma expressa sendo formulados pela doutrina de forma indireta ou indutiva. Independentemente da forma, a rigorosa observância dos princípios registrais é condição inafastável ao registrador.

O registro de imóveis no Brasil visa, portanto, especificar um objeto imobiliário precipuamente individuado (o imóvel), promover a correta identificação das pessoas que figuram nos atos e descrever tais atos corretamente, numa cadeia cronológica e sucessiva, de forma a garantir a segurança jurídica das transações. Para tanto, os seguintes princípios devem ser observados:



4.1 – Princípio da Legalidade

No que diz respeito à Administração Pública, referido princípio determina que sua atuação obedecerá os estritos limites legais, os agentes públicos devem agir segundo a lei.

No que diz respeito à atividade registral, tal princípio impõe que todo Oficial de Registro promova uma análise, à luz da legalidade, dos títulos que lhe são apresentados para registro. É a partir dessa análise, denominada **qualificação registral**, que se observa a possibilidade de registro, podendo o título aceder à publicidade registral. Alyne Yumi[3] ressalta que nem mesmo os títulos judiciais escapam à essa qualificação que não alcança o mérito das decisões, mas sim os elementos formais e os princípios registrais. É um verdadeiro mecanismo de controle de legalidade, como bem aponta Afrânio de Carvalho[4]:

[3] KONNO, Alyne Yumi. Registro de Imóveis: teoria e prática. São Paulo: Memória Jurídica, 2010.

[4] CARVALHO, Afrânio. Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015, de 1973, com as alterações da Lei 6.216, de 1975. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p.250.

esse mecanismo há de funcionar como um filtro que, à entrada do registro, impeça a passagem de títulos que rompam a malha da lei, quer porque o disponente careça da faculdade de dispor, quer porque a disposição esteja carregada de vícios ostensivos.

Vê-se, portanto, que o **registro é indissociável do título que o origina** e a análise da legalidade é realizada sobre o título. O ato de registro é consequência da qualificação registral que conclui pelo cumprimento de todos os requisitos legais no título apresentado.

4.2 – Princípio da Especialidade

O Princípio da Especialidade determina que o imóvel e os sujeitos envolvidos no título ou documentos levados a registro devem estar perfeitamente descritos e individuados, permitindo assim a correta descrição, caracterização e localização daquele e a perfeita identificação das pessoas que nos atos figuram como partes. Origina-se a partir dos requisitos descritos no art. 225 da Lei 6.015/73.

> ***Art. 225 -*** *Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem,* ***com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis*** *[...]*
>
> ***§ 1º*** *As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.*
>
> **[...]**
>
> ***Art. 176, 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;***

Por se direcionar ao imóvel e aos sujeitos, tal princípio subdivide-se em dois:

- **Princípio da Especialidade Objetiva**

Diz respeito a correta e específica identificação do imóvel, sua denominação, características, confrontações, localização (logradouro em que fica situado) e área. Cumpre salientar, no entanto,

que muitos registros antigos de imóveis mostram-se escassos desses elementos que permitem a localização geográfica do imóvel, é o que Alyne Yumi[5] denomina de "registros flutuantes" porque flutuam geograficamente, sem possibilidade de uma efetiva localização em respeito à especialidade objetiva. Ela pondera ainda que essa falha descritiva denomina-se "vício de ablaqueação". O intuito de colocar tais termos é que de forma inusitada ele podem aparecer nas provas, e caso isso aconteça vocês saberão do que se trata.

- **Princípio da Especialidade Subjetiva**

Se por um lado a especialidade objetiva exige a correta e específica descrição do imóvel, por outro lado a especialidade subjetiva exige uma identificação completa dos participantes tanto no título quanto na matrícula na qual o ato é registrado. São elementos exigidos e que identificam as partes: nome completo, número do CPF, número da identidade, nacionalidade, profissão, estado civil, domicílio e nacionalidade. No caso das pessoas casadas, também deverá constar a identificação e qualificação do cônjuge. Caso esses elementos não estejam no próprio título apresentado e submetido a registro, poderá ser complementado por documentação hábil.

Em decorrência desse princípio, não é admitida a utilização de abreviaturas em nomes posto que elas poderão causar confusões na identificação das partes.

4.3 – Princípio da Unitariedade da Matrícula

Como será visto mais a frente, o Registro de Imóveis é composto por alguns Livros e cada um deles tem uma função específica no sistema de escrituração. Dito isto, o princípio da unitariedade determina que **cada imóvel será registrado em uma única matrícula** aberta no Livro nº 2 – Registro Geral. É a matrícula que se submete a tal princípio – a cada imóvel deve corresponder uma única matrícula e a cada matrícula um único imóvel.

> ***Art. 176, §1º, I (Lei 6.015/73)*** *- **cada imóvel terá matrícula própria**, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;*

É vedado, nesse sentido, a duplicidade de matrícula, pois tal situação retira toda a garantia de segurança jurídica do registro dos atos.



[5] KONNO, Alyne Yumi. Registro de Imóveis: teoria e prática. São Paulo: Memória Jurídica, 2010.

Desse princípio podemos concluir que:

- ✓ Não é possível que uma única matrícula abranja diversos imóveis;
- ✓ Não é possível que um mesmo imóvel seja objeto de duas ou mais matrículas;
- ✓ Não é possível que uma matrícula abranja imóveis descontínuos (caso um imóvel seja dividido pela criação de uma rua, e por isso perca a sua unidade geográfica, deve ser aberta uma nova matrícula para a parte que se descolou em função da abertura da rua, sendo averbada a devida redução da área na matrícula original);
- ✓ Não é possível a abertura de matrícula para fração ideal de imóvel.

4.4 – Princípio da Taxatividade ou Tipicidade

O princípio da taxatividade limita os títulos que são objeto de registro e averbação no Registro de Imóveis àqueles constantes em lei, em especial os contidos no art. 167, inciso I (atos sujeitos à registro) e inciso II (atos sujeitos à averbação) da Lei 6.015/73. Nesse sentido, Alyne Yumi[6] esclarece que:

*Esse princípio estabelece que **no registro imobiliário somente podem ser lançados os atos que contem com expressa previsão legal**, ou seja, os relacionados no art. 167, I e II da Lei de Registros Públicos, e os expressamente especificados na legislação subsequente (arrolamento fiscal, previsto na Lei 9.532/97, por exemplo).*

Há entendimento, no entanto, no sentido de que o rol dos atos de averbação, contido no art. 167, inciso II da citada Lei, é exemplificativo. A doutrina não é pacífica a esse respeito.

4.5 – Princípio da Instância ou da Rogacão

Segundo tal princípio, a atividade registral depende de provocação do interessado, seja ele um particular, os órgãos estatais, o Juiz ou o Ministério Público. Assim dispõe o art. 13 da Lei 6.015/73:

> ***Art. 13.*** *Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:*
> *I - por **ordem judicial**;*
> *II - a **requerimento verbal ou escrito dos interessados**;*
> *III - a **requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar**.*

[6] KONNO, Alyne Yumi. Registro de Imóveis: teoria e prática. São Paulo: Memória Jurídica, 2010, p. 33.

Nesse sentido, o requerimento do interessado dá início ao procedimento registral. O registrador, em regra, não age sem provocação.

Existem atos, no entanto, que podem ser praticados de ofício pelo registrador e assim, constituem-se como **exceções ao princípio da rogação**:

1) a averbação dos nomes dos logradouros, decretado pelo Poder Público (art. 167, II, n. 13, da Lei 6.015/73);

2) a retificação de registro ou averbação nas hipóteses previstas no art. 213, inciso I, da Lei 6.015/73

> ***Art. 213 -*** *O oficial retificará o registro ou a averbação:*
> ***I - de ofício*** *ou a requerimento do interessado nos casos de:*
> *a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;*
> *b) indicação ou atualização de confrontação;*
> *c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;*
> *d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;*
> *e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;*
> *f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;*
> *g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;*

4.6 – Princípio da Inscrição ou do Registro

A transmissão de direito real não se dá no momento da assinatura do negócio jurídico, mas sim em momento posterior. Ela se opera mediante o registro do título que constituiu o negócio jurídico, no Registro de Imóveis competente. Assim dispõe o art. 1.245 do Código Civil:

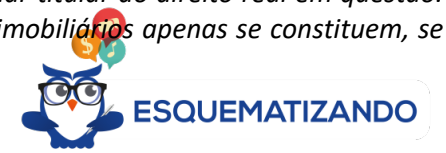
> ***Art. 1.245 - Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título*** *translativo no Registro de Imóveis.*
> ***§ 1º - Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.***



Só é dono (proprietário) aquele que está inscrito como tal na matrícula do imóvel. Sendo assim, a Escritura Pública de Compra e Venda de imóvel não transmite propriedade, apenas estabelece um direito pessoal entre as partes. O direito real de propriedade se adquire com o registro do título.

O registro tem efeito constitutivo, criador de direito real. Entende-se então que o registro não é obrigatório, mas é um ônus da parte. Assim esclarece Loureiro[7]:

Nos negócios jurídicos entre vivos, aquele que obtém um título que lhe concede a propriedade ou um direito real sobre imóvel tem que registrar esse documento para que possa se tornar titular do direito real em questão. Sem o registro ele apenas é titular de um direito pessoal, pois os direitos reais imobiliários apenas se constituem, se transferem, se modificam ou se extinguem pelo registro do título.



É importante pontuar as seguintes considerações:

- O negócio jurídico (ex.: contrato ou escritura pública de compra e venda, doação, usufruto etc) apenas confere um DIREITO PESSOAL, que se restringe as partes;

- O registro do título no qual se formalizou a vontade das partes (negócio jurídico) confere o DIREITO REAL e tem oponibilidade *erga omnes* (impõe-se à todos a realidade do direito registrável) e se relaciona com a publicidade registral.



2-(Concurso Paraíba (IESES) – 2013) No Registro de Imóveis, o princípio da inscrição significa que:

a) as despesas com o registro são de inteira responsabilidade do apresentante do título que postulou a sua inscrição no fólio real.
b) o Oficial Registrador poderá recusar o recebimento de título sem previsão legal, no Livro n. 1 da Serventia.
c) a constituição, transmissão e extinção de direitos reais sobre bens imóveis, por atos inter vivos, somente se aperfeiçoa com o registro do respectivo título no fólio real.
d) o Oficial Registrador não poderá recusar o recebimento de título, ainda que não tenha previsão legal, no Livro n. 1 da Serventia.

---

[7] LOUREIRO, Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. Salvador: Editora Juspodivm, 2019, p.538.

Comentários: No que diz respeito ao item "a", seu conteúdo está correto mas não traduz o significado do Princípio da Inscrição, portanto, o item é incorreto por não atender ao que a questão pede. No que se refere aos itens "b" e "d", o oficial deve proceder o lançamento no Livro nº1 – Livro de Protocolo de todos os títulos apresentados, e caso se verifique hipótese de recusa, deverá ser elaborada nota devolutiva. O item "c" é o item correto, pois o Princípio da inscrição, também conhecido como princípio da obrigatoriedade, expresso no artigo 1.245 do Código Civil, determina que "nos atos entre vivos, a constituição, a transferência, modificação ou extinção da propriedade, ou outro direito real relativo à imóvel, apenas se efetivam com o registro do título respectivo"[8] no serviço imobiliário competente (princípio da territorialidade), salvo as exceções legais (usucapião, acessões, herança, abandono, perecimento, desapropriação e casamento sob o regime da comunhão universal de bens).
Resposta: C

4.7 - Princípio da Continuidade

O princípio da Continuidade é consagrado no art. 195, da Lei 6.015/73:

> ***Art. 195 -*** *Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula* ***e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.***

O objetivo maior deste princípio é assegurar o encadeamento (cadeia de titularidades) dos atos de registro a fim de que ninguém que não figure como proprietário consiga alienar o bem imóvel. Nesse sentido, nenhum registro pode ser feito sem que se tenha previamente registrado o título anterior, que é verdadeira condição de admissibilidade do registro dos títulos posteriores. Citamos um exemplo: João Silva comprou um imóvel de Pedro Souza e os dois assinaram a Escritura Pública de Compra e Venda que foi levada por João ao Registro de Imóveis competente, para que este obtivesse o direito real de propriedade por meio do registro. Nesse caso, a escritura de compra e venda só será registrada se for verificado que o último proprietário do imóvel que figura na matrícula é Pedro Souza, do contrário não há como ser efetivado tal registro. De acordo com Alyne Yumi[9]:

ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente.

[8] LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: Teoria e prática. 4. ed. São Paulo: Método, 2013. p.294.
[9] KONNO, Alyne Yumi. Registro de Imóveis: teoria e prática. São Paulo: Memória Jurídica, 2010, p. 36.

São exceções aparentes a este princípio, nas quais se dispensa a informação do registro anterior:

- Arts. 195-A e 195-B, da Lei 6.015/73;

> ***Art. 195-A.*** *O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento [...]*
>
> ***Art. 195-B.*** *A União, os Estados e o Distrito Federal poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhes tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do caput do art. 195-A, inclusive para as terras devolutas, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.*

- Modos de aquisição originária de propriedade, como por exemplo, a usucapião;

A continuidade diz respeito não só a sucessão cronológica dos negócios jurídicos, mas também dos acontecimentos (óbito, divórcio) que afetam o imóvel e os proprietários. Sendo assim, para o registro de formal de partilha de herança decorrente de inventário, necessário se faz averbar o óbito do falecido anteriormente, seguindo a ordem cronológica e sucessiva dos acontecimentos para só então registrar o formal de partilha.



3- (Concurso Piauí (Cespe) - 2013) Em caso de outorga de imóvel, se este não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para dar cumprimento ao princípio da:

a) Continuidade
b) Generalidade
c) Especialidade
d) Prioridade
e) Fé pública.

Comentários: A exigência da prévia matrícula e do registro do título do título anterior se dá no intuito de se obter conhecimento sobre o passado do imóvel, pois somente assim, o oficial terá a certeza de que está respeitando a cadeia sucessiva cronológica dos atos jurídicos relacionados a ele. Como, visto tal conduta se dá em garantia ao Princípio da Continuidade do imóvel.

Resposta: A

4.8 - Princípio da Territorialidade

A territorialidade se relaciona com a circunscrição territorial de competência da Serventia imobiliária, e somente nela poderá ser validamente praticado o ato de registro. "O registro deve ser realizado no Serviço em cuja circunscrição estiver localizado o imóvel"[10].

Os atos que envolvam imóveis fora de sua competência são nulos.

Pode ocorrer que um determinado imóvel esteja situado numa área limítrofe, de forma que cada parcela dele pertença a uma circunscrição diferente. Nesse caso, o registro deverá ser praticado em todas Serventias envolvidas pelo imóvel, conforme se verifica do artigo 169, inciso II, da Lei 6015/1973:

Princípio da Territorialidade

Art. 169 - *Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e* ***efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel****, salvo: (...)*

II – *os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.*

O mais importante e que se deve ter em mente é que o registrador imobiliário jamais poderá abrir matrícula ou praticar atos de registro ou averbação de imóveis que não se encontram localizados na sua respectiva circunscrição (que é determinada por lei estadual), sob pena de nulidade do ato.

4.9 - Princípio da Publicidade

A questão da publicidade será abordada em tópico específico desta aula. Em linhas gerais, o Princípio da Publicidade garante ao proprietário do bem a oponibilidade *erga omnes* do seu direito. Adota-se o sistema de publicidade indireta, que ocorre pelo sistema de certidões e não pela consulta direta do usuário aos próprios Livros.

[10] LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: Teoria e prática. 4. ed. São Paulo: Método, 2013, p. 295.

4.10 - Princípio da Prioridade

O Princípio da Prioridade, nas palavras de Afrânio Carvalho "significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica de seu aparecimento", ou seja, de apresentação do título perante o Registro de Imóveis competente. Nesse sentido, o art. 186, da Lei 6.015/73 dispõe:



Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

Por meio da aplicação desse princípio assegura-se a prioridade ao interessado que primeiro apresentar o título, momento no qual é gerado o número de ordem (prenotação) respeitando assim a sequência rigorosa de apresentação. É esse número que determinará a prioridade (condição do que é o primeiro em tempo, ordem) e esta, por sua vez, determinará a preferência (primazia do direito) dos direitos reais, ainda que vários títulos sejam apresentados simultaneamente pela mesma pessoa.

Loureiro[11] explica que a prioridade pode ser excludente ou não excludente. No primeiro caso, há um concurso de direitos incompatíveis entre si (ex.: escrituras públicas de compra e venda do mesmo imóvel apresentadas por dois adquirentes diferentes) e, sendo assim, o documento com prioridade será registrado e obstará o registro do outro título na matrícula do imóvel. No segundo caso, há um concurso de direitos compatíveis entre si e, por haver compatibilidade, não há exclusão, estabelecendo-se uma posição hierárquica entre os direitos reais. Este é o caso das hipotecas, pois o Código Civil (art. 1.476) não impede a coexistência de várias hipotecas sobre o mesmo imóvel (hipoteca de primeiro grau, de segundo grau, de terceiro grau...), e havendo concurso entre elas o credor da primeira hipoteca registrada tem preferência sobre os demais credores hipotecários registrados quando da execução.

Vale ressaltar que o registrador não pode impedir a apresentação e o respectivo protocolo dos títulos por ter conhecimento que se trata de concurso de direitos reais. Ele deve seguir o procedimento legal e proceder a análise de ambos os títulos, isto porque o documento prenotado em primeiro lugar pode apresentar vícios: se o vício for sanável o interessado terá um prazo de 30 dias para cumprir as exigências formuladas pelo registrador e esgotando-se referido prazo sem o devido saneamento, o título apresentado posteriormente poderá ter acesso ao fólio real; se o vício

[11] LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos: Teoria e prática. 4. ed. São Paulo: Método, 2013.

for insanável o registro é impossível e será feita a qualificação do documento posterior, podendo ser registrado se cumpridas as exigências legais.

Existe uma exceção ao Princípio da Prioridade disposta no art. 1.495 do Código Civil:



> ***Art. 1.495 - <u>Quando se apresentar ao oficial do registro título de hipoteca que mencione a constituição de anterior</u>, <u>não registrada, sobrestará ele na inscrição da nova, depois de a prenotar, até trinta dias, aguardando que o interessado inscreva a precedente</u>****; esgotado o prazo, sem que se requeira a inscrição desta, a hipoteca ulterior será registrada e obterá preferência.*

Além desse dispositivo, que costuma cair bastante nas provas, colaciono outros trazidos pela Lei 6.015/73 que tem alta probabilidade de cobrança e que se relacionam com o Princípio da Prioridade:

> ***Art. 190 - Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.***
>
> ***Art. 191 -*** *Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os* ***<u>títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo</u>****, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil.*
>
> ***Art. 192 -*** *O disposto nos arts. 190 e 191 não se aplica às* ***<u>escrituras públicas, da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem, taxativamente, a hora da sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar</u>****.*

Tomemos muito cuidado com esses dispositivos, pois eles tem alta incidência de cobrança nas provas. Por isso é muito importante a leitura atenta. Vê-se, portanto, que dentre os princípios que informam a atividade, o Princípio da Prioridade e seus aspectos é um dos mais cobrados nas provas, por isso ele merece uma atenção redobrada no estudo de vocês.

4.11 - Princípio da Disponibilidade

A máxima do Princípio da Disponibilidade é que ninguém pode dispor do que não tem, não podendo ainda transferir mais direitos que aqueles constantes do Registro Imobiliário. No presente princípio compreende-se um duplo aspecto: o "quantitativo", que diz respeito à disponibilidade física, ou seja, a área disponível do imóvel e o "qualitativo" que se refere a disponibilidade jurídica com a vinculação do ato de disposição à situação jurídica da pessoa e do próprio imóvel. É ainda corolário do princípio da continuidade, isto porque, a transmissão dos direitos reais em sua cadeia sucessiva deve respeitar os limites físicos e jurídicos do imóvel e daqueles que figuram como proprietários.

4.12 - Princípio da Parcelaridade ou da Cindibilidade

De acordo com o Princípio da Cindibilidade, o registrador poderá cindir, ou seja, separar os elementos do título apresentado, aproveitando ou extraindo os elementos que podem ingressar de imediato no fólio real e afastando os outros que, para o ingresso necessitarão de providências. Para Alyne Yumi[12]:

Vale dizer que hoje é possível extratar só o que comporta inscrição, afastando-se aquilo que não puder constar do registro, por qualquer motivo, como quando, eventualmente, houver ofensa à continuidade registrária.

Como exemplo prático, no caso de ser apresentada escritura pública de compra e venda de imóvel na qual consta a existência de construção que ainda não foi lançada na matrícula do imóvel, tal fato não obsta o registro da compra e venda para registrar a aquisição do terreno. Nesse caso, não sendo possível averbar de forma prévia a construção, a análise é feita com a cisão do título e promove-se apenas o registro da compra e venda do terreno que deverá estar perfeitamente descrito no título (princípio da especialidade objetiva).

Outra hipótese de aplicação desse princípio se dá quando se pretende registrar apenas um dos imóveis partilhados em um formal de partilha, deixando o registro na matrícula dos demais para o futuro.

4.13 - Princípio da Fé Pública Registral

No Brasil, o Princípio da Fé Pública Registral no Brasil não é absoluto como acontece no sistema alemão de registro. Pontua Loureiro[13] que

No atual direito brasileiro, o princípio da fé pública é atenuado, uma vez que o registro inválido, ou lastreado em negócio jurídico nulo ou anulado, e que por tal motivo venha a ser cancelado, não protege o terceiro de boa-fé. Entre a segurança jurídica da transação imobiliária e o direito do verdadeiro proprietário, optou o legislador brasileiro por privilegiar este último valor.

O legislador brasileiro optou pela presunção relativa da fé pública registral, admitindo portanto prova em contrário. Isto porque a fé pública inerente ao registro e a presunção de domínio estão diretamente ligados à validade do negócio jurídico. Cumpridos todos os requisitos legais para a

[12] KONNO, Alyne Yumi. Registro de Imóveis: teoria e prática. São Paulo: Memória Jurídica, 2010, p.55.

[13] LOUREIRO, Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. Salvador: Editora Juspodivm, 2017, p.580.

validade do negócio, dele se origina o registro na matrícula do imóvel que confere ao seu titular uma presunção *juris tantum* de domínio, ou seja, uma presunção relativa. Sendo relativa, ela poderá ser contestada por terceiros em ação própria, cabendo aquele que contesta o ônus da prova.

O único sistema de registro que goza de presunção absoluta no Brasil é o Registro Torrens, pois uma vez efetivado confere ao proprietário um título com força absoluta, mas para isso uma série de requisitos devem ser cumpridos, nos termos dos arts. 277 a 288 da Lei 6.015/73.

4.14 - Princípio da Concentração

Por esse princípio entende-se que todos os direitos reais incidentes sobre determinado imóvel devem estar concentrados em sua matrícula única (princípio da unitariedade). Sendo assim, quaisquer fatos que possam produzir efeitos na situação jurídica do imóvel devem estar contidos na matrícula.

A Lei 13.097/15, em seu art. 54, veio positivar e reforçar o princípio da concentração na matrícula. Deste dispositivo deriva o entendimento de que todos os fatos, atos ou situações jurídicas devem ser lançados na matrícula para tornarem-se públicos e oponíveis contra terceiros de boa-fé que adquiram a propriedade ou algum direito real imobiliário. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes na matrícula do imóvel, inclusive para fins de evicção.

Loureiro entende o Princípio da Concentração como corolário da publicidade registral. Isto porque quando alguém estiver interessado em adquirir determinado imóvel poderá se dirigir ao Registro Imobiliário para tomar conhecimento da situação jurídica do mesmo, a certidão da matrícula o tornará ciente se existem ou não existem atos que possam atingir o imóvel objeto de seu interesse. Isto porque todo ato, seja ele judicial, administrativo ou voluntário que se relacionar ao imóvel deverá estar inscrito na matrícula para sua existência no mundo jurídico. Portanto, a falta de registro não ocasiona sua ineficácia e sim a inexistência do direito real.

5 - ATRIBUIÇÕES (MATRÍCULA / REGISTRO / AVERBAÇÃO / ANOTAÇÕES / COMUNICAÇÕES)

No que se refere as atribuições do registro de imóveis, podemos afirmar que correspondem à todas as atividades desenvolvidas no sistema imobiliário de registro que viabilizam o registro dos imóveis e de todos os atos e negócios que afetam sua situação jurídica. De acordo com Guilherme Loureiro[14]

A atribuição básica do Registro de Imóveis é a de constituir o cadastro de todas as informações jurídicas/reais relativas aos imóveis situados em determinada circunscrição imobiliária, além de outros negócios jurídicos expressamente previstos em lei.

Além da abertura da matrícula, ato inaugural que se refere à primeira inscrição do imóvel no sistema registral vigente, aonde deve constar a descrição, o proprietário e o registro anterior do imóvel, compete também ao registrador de imóveis praticar os atos de registro (em sentido estrito = inscrição) e de averbação, lançados em ordem cronológica, na base registral de cada imóvel, ou seja, na matrícula. Além desses atos podemos citar também as anotações e comunicações. Outro ato praticado pelo registrado de imóveis é a prenotação, que já foi conceituada quando falamos do Princípio da Prioridade.

No que diz respeito, as anotações e comunicações, estes são atos mais simples e por isso são bem menos cobrados em provas. De toda forma, vou apenas conceituá-los e trazer alguns exemplos para vocês. A **anotação** é a referência posterior de um ato anterior registrado no mesmo ou em outro livro. Consiste, portanto, em uma singela remissão de um ato num assento registral, como exemplo temos o art. 295 da Lei 6.015/73.

> ***Art. 295 -*** *O encerramento dos livros em uso, antes da vigência da presente Lei, não exclui a validade dos atos neles registrados, nem impede que, neles, se façam as averbações e anotações posteriores.*
>
> ***Parágrafo único*** *- Se a averbação ou anotação dever ser feita no Livro nº 2 do Registro de Imóvel, pela presente Lei, e não houver espaço nos anteriores Livros de Transcrição das Transmissões, será aberta a matrícula do imóvel.*

Outro exemplo de anotação realizada pelo oficial de registro de imóveis está previsto no art. 203, inciso II da Lei 6.015/73, que determina a anotação no Livro de Protocolo da decisão do procedimento de dúvida, quando julgada procedente ou improcedente. O Livro nº2 – Registro Geral,

[14] LOUREIRO, Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. Salvador: Editora Juspodivm, 2017, p. 596.

não dispõe de coluna para anotações. Os atos consignados nele são realizados por meio do registro ou averbação.

As **comunicações**, por sua vez, não são atos que são consignados nos Livros como acontece nas anotações. São, na verdade, o meio pelo qual os oficiais comunicam oficialmente à outros órgãos ou outros cartórios as informações de atos praticados, quando a ciência se faz necessária para a segurança jurídica do mesmo. Geralmente eles ocorrem por meio de Ofícios nos quais constam as informações.

As anotações e comunicações não alteram, modificam, constituem ou declaram qualquer direito real. São atos meramente informativos.

A **averbação** diz respeito a atos acessórios que de alguma alteram o conteúdo do registro, mas como disse, são apenas alterações acessórias que não envolvem elementos essenciais dos negócios jurídicos registrados. Por meio delas se faz constar na matrícula atos como a atualização das dimensões e descrição do imóvel, constando reformas significativas, construções, demolições, alteração de estado civil das partes, cancelamento de ônus reais, entre outros.

Verifica-se, de maneira substancial, que os principais atos cobrados nas provas são os atos de registro e averbação, tais atos são anotações com conteúdo constitutivo. O **registro** pode ter dois sentidos. Marcelo Rodrigues[15] discorre sobre o tema de forma esclarecedora. O autor explica que o termo registro encerra expressão genérica e bivalente, porque pode referir-se ao ofício público (local físico) no qual se pratica a atividade, como também ao ato ou assento praticado no Livro desse ofício. No que se refere ao seu segundo sentido, o termo registro pode ter ampla ou estrita abrangência. Em sua abrangência genérica ou ampla, abarca todos os assentos registrais, englobando os atos de registro, transcrição (termo adotado no sistema jurídico anterior à Lei 6.015/73, que tinha sentido semelhante à inscrição e atualmente significa apenas cópia integral do documento) e averbação. Em sua abrangência estrita, ele se refere aos atos de registro propriamente dito (em sentido estrito), elencados no inciso I do art. 167 da Lei 6.015/73, e corresponde à "inscrição".

Para entendermos as atribuições do registro de imóveis, é importante ter uma noção prévia sobre a diferença conceitual dos termos. O registro em sentido estrito (ou "inscrição") e a averbação são expressões técnicas utilizadas na atividade registral. No âmbito do registro de imóveis, são atos praticados pelo registrador que conferem validade pública-jurídica aos documentos e títulos que

[15] GUIMARÃES, Marcelo. Tratado de registros públicos e direito notarial. São Paulo: Atlas, 2014.

tem como conteúdo a constituição, declaração, modificação e extinção de direitos sobre imóveis, permitindo o movimento dos direitos reais entre as pessoas na vida civil.

Mas então, quais seriam as diferenças entre o registro (em seu sentido estrito) e a averbação?

TOME NOTA!

Registro em sentido estrito ("inscrição")	•assento principal; •tem força jurídica para constituir, modificar e extinguir direitos reais; •como exemplo temos a aquisição (originária ou derivada) ou transmissão de propriedade, de direito real ou ônus a ele equiparado.
Averbação	•ato acessório e complementar; •consigna as ocorrências que de alguma maneira alteram o conteúdo do registro; •como exemplo temos as cessões, baixas, extinções, desmembramentos, cancelamentos, óbito, alteração de estado civil das partes.

Observa-se que o imóvel é, portanto, o objeto da primeira inscrição (matrícula) e recebe neste ato um número de ordem que segue sucessivamente ao infinito. Por outro lado, o objeto do registro em sentido estrito e da averbação são os atos e negócios que afetam e modificam a realidade jurídica/fática do imóvel.

Diante do exposto, podemos nos perguntar: mas o que gera a prática desses atos? Quais são os documentos ou títulos aptos a adentrar o fólio real? O que ocasiona a prática desses atos registrais é a apresentação de um título apto à registro no Registro de Imóveis competente. Inclusive a matrícula, nos termos do art. 228 da Lei 6.015/73, é aberta por ocasião do primeiro ato de registro a ser lançado a partir da vigência da Lei 6.015/73, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior mencionado. Nesse sentido, é condição essencial para a abertura da matrícula um registro anterior (mesmo que efetuado anteriormente à vigência da Lei 6.015/73).

Caso seja apresentada à registro uma escritura pública de compra e venda de imóvel que ainda não possua número de matrícula correspondente, esta deverá ser aberta no ato do registro da escritura pública de compra e venda, devendo constar os elementos constantes na própria escritura pública e no registro anterior mencionado.

O art. 221 da Lei 6.015/73 elenca quais títulos ou documentos serão admitidos à registro:

> *Art. 221 - Somente são admitidos registro:*
>
> *I - **escrituras públicas**, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;*

FIQUE ATENTO!

> *II - **escritos particulares autorizados em lei**, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;*
> *III - **atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos**, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;*
> *IV - **cartas de sentença**, **formais de partilha**, **certidões** e **mandados extraídos de autos de processo**.*
> *V - **contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social**, dispensado o reconhecimento de firma.*

Todos os documentos elencados no art. 221 e outros previstos expressamente em lei, serão admitidos no sistema de registro e serão objeto de prenotação (anotação prévia e provisória dos títulos apresentados para registro ou averbação no livro de protocolo oficial - Livro nº 1 – Protocolo). Todos eles devem obrigatoriamente passar, no entanto, pela qualificação registral, que analisará a presença de todos os requisitos legais.

O artigo 221 da LRP, colacionado acima, traz um rol geral ou genérico dos documentos e títulos registráveis. De maneira mais específica, o art. 167 da Lei 6.015/73 traz o rol dos tipos específicos de atos ou negócios que deverão ser registrados ou averbados no Registro de Imóveis. No que se refere aos **atos de registro o rol é taxativo ou *numerus* clausus**, já o **rol dos atos de averbação é meramente exemplificativo** com base no art. 246 da Lei 6.015/73.

> ***Art. 246** - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.*

Nas duas páginas seguintes preparei duas tabelas para vocês de uma maneira mais didática que a lei. Na primeira constam os atos de registro (inciso I do art. 167 da LRP) e na segunda tabela constam os atos de averbação (inciso II do art. 167 da LRP), organizados de forma a facilitar a memorização. Prestem muita atenção nas duas tabelas, pois tais atos sempre são objeto de cobrança nas questões de prova.



São atos de REGISTRO (art. 167, inciso I da Lei 6.015/73):

1- Instituição de bem de família;

2 - Hipotecas legais, judiciais e convencionais;

3 - Penhoras, **arrestos** e **seqüestros** de imóveis;

4 - Penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

5 - Enfiteuse;

6 - Anticrese;

7 - Servidões em geral;

8 - Usufruto e **uso** sobre imóveis e **habitação**, quando não resultarem do direito de família;

9 - Constituição do direito de superfície de imóvel urbano;

10 - Compra e venda pura e da condicional;

11 - Doação entre vivos;

12 - Permuta;

13 - Dação em pagamento;

14 - Transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;

15 - Contratos de penhor rural;

16 - Contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada **cláusula de vigência** no caso de alienação da coisa locada;

17 - Contratos de compromisso de compra e venda d **cessão** deste e de **promessa de cessão**, com ou sem cláusula de arrependimento, que **tenham por objeto imóveis não loteados** e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;

18 - Contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;

19 - Contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência dest Lei;

20 - Convenções antenupciais;

21 - Cédulas de crédito industrial;

22 - Alienação fiduciária em garantia de coisa imóve

23 - Empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;

24 - Incorporações, instituições e convenções de condomínio;

25 - Loteamentos urbanos e rurais;

26 - Citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;

27 - Julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;

28 - Arrematação e adjudicação em hasta pública;

29 - Sentenças declaratórias de usucapião;

30 - Sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;

31 - Atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;

32 - Rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;

33 - Dote;

34 - Desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;

35 - Imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão;

36 - Termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;

37 - Contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público;

38 - Legitimação de posse;

39 - Legitimação fundiária;

40 - Conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

41-Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

42-do **contrato de pagamento por serviços ambientais**, quando este estipular obrigações de natureza **propter rem**;

ATENÇÃO DECORE!

São atos de AVERBAÇÃO (art. 167, inciso II da Lei 6.015/73):

1 - Convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2 - Por cancelamento, a extinção dos ônus e direitos reais;

3 - Contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o **loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei**;

4 - Mudança de denominação e de numeração dos prédios, da **edificação**, da **reconstrução**, da **demolição**, do **desmembramento** e do **loteamento de imóveis**;

5 - Alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, **outras circunstâncias** que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

6 - Atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, **quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei**;

7 - Cédulas hipotecárias;

8 - Caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;

9 - Sentenças de separação de dote;

10 - Restabelecimento da sociedade conjugal;

11 - Cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como a constituição de fideicomisso;

12 - Decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

13 - "*ex offício* ", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público;

14 - Sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;

15 - Re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros;

16 - Contrato de locação, para os fins de exercício de **direito de preferência;**

17 - Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário.

18 - Notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

19 - Extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20 - Extinção do direito de superfície do imóvel urbano;

21 - Cessão de crédito imobiliário;

22 - Reserva legal;

23 - Servidão ambiental;

24 - Destaque de imóvel de gleba pública originária;

25 - Auto de demarcação urbanística;

26 - Extinção da legitimação de posse;

27 - Extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

28 - Extinção da concessão de direito real de uso;

29 - Sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário;

30 - Certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários federais na Amazônia Legal;

31 - Termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização.

ATENÇÃO!! A **Lei 13.986 de 07 de abril de 2020** alterou o rol taxativo de atos de registro (revogou o item 13, inciso I, art. 167 da LRP), retirando a cédula de crédito rural.

Um olhar atento para as tabelas acima, nos faz perceber que os atos de registro constituem e transferem direitos reais e os atos de averbação modificam os registros, seja para alterá-los (alteração de estado civil ou nome das partes; atualização de logradouro ou numeração) de forma acessória, seja para atualizá-los ou para extingui-los. Os direitos reais que gravam de ônus os imóveis são constituídos por registro, mas são extintos (por cancelamento ou baixa) por meio do ato de averbação.

É importante destacar que a averbação pode alterar apenas o conteúdo acessório do registro e, por ser ato acessório segue a sorte do principal. A nulidade deste acarreta a invalidade daquela. Sendo assim, os atos de averbação são aptos a modificar apenas conteúdo acessório, e, portanto, não podem ser utilizados para alterar as partes que figuram no assento principal, seu objeto ou título causal.

Além dessas considerações, quero destacar alguns incisos que me parecem mais cobrados nas questões, e que em razão de semelhanças podem levar a alguma confusão na hora da prova.

NÃO CONFUNDA!

Registro

- Hipotecas legais, judiciais e convencionais
- Cédulas de crédito industrial
- **Contratos de locação** de prédios, nos quais tenha sido consignada **cláusula de vigência** no caso de alienação da coisa locada;
- Servidões em geral
- **Contratos de promessa de compra e venda** de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, **quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei**

Averbação

- Cédula Hipotecária
- Cessão de crédito imobiliário
- **Contrato de locação**, para os fins de exercício de **direito de preferência;**
- Servidão ambiental
- **Contratos de promessa de compra e venda,** das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, **quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei**

Considero relevante ponderar ainda algumas questões acerca de novos institutos e sobre alguns aspectos dos atos de registro e averbação que podem ser abordadas nas provas:

ESCLARECENDO

1- A **averbação não pode ser utilizada para mudança retroativa** dos elementos de registro e, portanto, a modificação no conteúdo deve ser posterior (ex.: alteração do nome de rua, alteração de estado civil do titular, realização de construção, prorrogação de prazo);
2- A **instituição do bem de família** é a única forma de tornar bem próprio impenhorável por dívidas posteriores a sua instituição (art. 1715 do Código Civil);
3- As **cláusulas restritivas** são limitações do poder de dispor e tem a finalidade de impossibilitar alienação, penhora, sequestro e comunicação daqueles bens transmitidos por meio de doações e de disposições testamentárias (atos de liberalidade). Tais cláusulas devem ser inseridas no próprio ato da liberalidade e, no caso da doação, elas poderão ser revogadas posteriormente por nova declaração de vontade de todas as partes;
4- É possível a **alienação de imóvel gravado apenas com cláusula de incomunicabilidade e de impenhorabilidade**, não sendo necessário o cancelamento prévio de tais cláusulas que serão canceladas em seguida ao registro da transmissão, isto porque as cláusulas não podem ser sucessivas (sua vigência limita-se ao donatário ou herdeiro).

NOVIDADE

5- A **multipropriedade** regulamentada pela Lei 13.777/18 consiste num 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. Ela é instituída por ato entre vivos ou testamento e **deve ser REGISTRADA** no competente Registro de Imóveis, devendo constar no registro a duração dos períodos correspondentes à cada fração de tempo. O art. 176, §10 da Lei 6.015/73 estabelece que 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.
6- O **direito real de laje** regulamentado pela Lei 13.465/17, previsto nos arts. 1510-A à 1510-E do Código Civil consiste na cessão pelo proprietário de uma construção-base da superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta da originalmente construída sobre o solo. A laje, portanto, é unidade imobiliária autônoma,

constituída em matrícula própria. Nos termos do art. 176, §9º da Lei 6.015/73 "*a instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de 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*".

7- **Registro do contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza propter rem**, instituído pela Lei 14.119/2021. Uma novidade não somente para o Direito Ambiental, mas também para o Direito Civil, foi a criação do contrato (bilateral) por serviços ambientais, que obrigatoriamente deverá conter as cláusulas constante do art. 12 da mencionada lei (cuja leitura é recomendada), que, em linhas gerais, referem-se aos direitos e às *obrigações do provedor*, ou seja, de quem recupera ou melhora as condições ambientais dos ecossistemas. As *obrigações do pagador* também deverão constar do contrato, bem com as condições de fiscalização e monitoramento. Mesmo não envolvendo o poder público diretamente, o contrato deverá conter as condições de acesso às autoridades ambientais, principalmente para manter a fiscalização e controle dos licenciamentos necessários. Não consta da lei que forma o contrato de pagamento de serviços ambientais deve ter, sendo que, até o regulamento esclarecer esse aspecto (§ 5º do art. 6º), aplica-se a regra constante do art. 108 do Código Civil, ou seja, se o valor do contrato for superior a trinta salários mínimos, a escritura pública será imprescindível. As obrigações constantes de contratos de pagamento por serviços ambientais, quando se referirem à conservação ou restauração da vegetação nativa em imóveis particulares, ou mesmo à adoção ou manutenção de determinadas práticas agrícolas, agroflorestais ou agrossilvopastoris, têm natureza *propter rem* e assim devem ser cumpridas pelo adquirente do imóvel nas condições estabelecidas contratualmente (art. 22) e deverá ser registrado no Cartório do Registro de Imóveis respectivo (art. 167, inciso I, 45), ou seja, do local do imóvel, o que exigirá uma prévia matrícula (Livro 2) contendo o perímetro da área, devendo obrigatoriamente figurar como proprietário o responsável pelos serviços ambientais (preservação ou restauração, por exemplo).

Existem ainda atos e direitos NÃO REGISTRÁVEIS E AVERBÁVEIS, isto porque desprovidos de eficácia real, fato que não implica numa modificação jurídica/real do imóvel. Tais atos, no entanto, não são pacíficos na doutrina. Abaixo elenca-se alguns deles que podem aparecer nas provas:

- Cessão de Direitos Hereditários;
- Promessa de compra e venda com cláusula de arrependimento;
- Quitação de contrato preliminar ou contrato de promessa de compra e venda: o pagamento das parcelas no contrato de promessa de compra e venda não transfere a propriedade e, portanto, não modifica a situação jurídica do imóvel;



4- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RO – IESES/2017) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos os registros de:

a) Enfiteuse, anticrese, convenções antenupciais e as cédulas hipotecárias.
b) Máquinas e equipamentos agrícolas, cédulas hipotecárias e anticrese.
c) Enfiteuse, anticrese, convenções antenupciais e as cédulas de crédito rural.
d) Enfiteuse, anticrese, convenções antenupciais e as baixas de pessoa jurídica enquadrada como EIRELI.

Comentários: O item "a" está incorreto, pois nos termos do item 7, inciso II, do art. 167 da Lei 6.015/73, as cédulas hipotecárias são objeto de averbação e não de registro. O item "b" está igualmente incorreto nos termos do item 4, inciso I, do art. 167 da Lei 6.015/73, o PENHOR das máquinas e de aparelhos utilizados na indústria são objeto de registro e não as próprias máquinas e equipamentos agrícolas, como dispõe o item. Além disso, as cédulas hipotecárias são objeto de averbação. O item "c" está correto, pois nos termos do art. 167, inciso I, itens 10, 11, 12 e 13 da Lei 6.015/73 são atos de registro a enfiteuse, a anticrese, as convenções antenupciais e as cédulas de crédito rural. Por fim, o item "d" está incorreto, pois a baixa de pessoa jurídica enquadrada como EIRELI não consta do rol do art. 167, inciso I da Lei 6.015/73.
Resposta: C

Para concluir o tema sobre as atribuições no Registro de Imóveis, vale salientar que todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel. Porém, existem algumas exceções a essa regra:

- As **averbações**, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;
- Os registros relativos a **imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes**, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência;
- O **registro previsto nos contratos de locação para fins de cláusula de vigência, e a averbação prevista nos contratos de locação para fins de direito de preferência** efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.

No que se refere aos **atos relativos a vias férreas**, estes serão registrados na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel.

6 – A ESCRITURAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Escrituração é o processo através do qual se registram, por métodos sistemáticos, todos os fatos ocorridos em determinada organização com a finalidade de se fixar, de forma segura, dados que serão necessários para posterior verificação. No que se refere especificamente ao registro de imóveis, o método sistemático utilizado para se fixar os dados decorrentes de atos e negócios jurídicos que afetam ou se relacionam aos imóveis é realizado por meio dos Livros. A escrituração do Registro de Imóveis deve observar os requisitos gerais dispostos nos arts. 172 e seguintes da Lei 6.015/73.

Nos Livros são lançados os três principais atos de escrituração, ou seja, os dados a partir dos quais se registram todos os imóveis e todos os fatos e circunstâncias relacionadas a eles. Tais atos são: matrícula (abertura de matrícula), registro (art. 167, inciso I da Lei 6.015/73) e averbação (art. 167, inciso II da Lei 6.015/73).

Vale ressaltar que a Lei 11.977/09 inseriu no âmbito dos registros públicos o registro eletrônico, que é a escrituração feita por meio de sistema informatizado de base de dados. Essa é uma forte tendência na atividade registral e notarial, visto que o sistema adotado na prática cartorária deve seguir a atualização e inovação tecnológica inseridas na sociedade, acompanhando assim a evolução no que diz respeito à informatização dos métodos, equipamentos e recursos.

A Lei 6.015/73 prevê os Livros próprios nos quais os atos são praticados, mas esse tema será abordado de forma mais aprofundada na aula 03, por isso aqui, eu vou abordar apenas os tipos de Livros e deixo as especificidades de cada um para vermos mais à frente. A citada lei estabelece ainda os modelos, informações e requisitos formais que devem constar obrigatoriamente em cada Livro.

Sendo assim, não importa qual meio utilizado (manual, mecânico, eletrônico ou informatizado) todos os Livros que obrigatoriamente devem estar inseridos na atividade do registrador imobiliário estão dispostos na Lei 6.015/73. Mas eu alerto vocês que a depender da regulamentação estadual da atividade (Código de Normas Extrajudicial de cada Estado) poderá haver a previsão de outros Livros além daqueles dispostos na Lei de Registros Públicos. Por isso pessoal, é importante ficarmos atentos e não esquecer de observar a legislação estadual que é fundamental para uma boa aprovação no concurso.

O art. 173 da Lei de Registros Públicos elenca e nomeia os 05 Livros obrigatórios no Registro de Imóveis:



Livro nº 1	Protocolo
Livro nº 2	Registro Geral
Livro nº 3	Registro Auxiliar
Livro nº 4	Indicador Real
Livro nº 5	Indicador Pessoal

Por ser um tema muito cobrado nas questões de prova, é importante entender e memorizar a ordem dos Livros utilizados no Registro de Imóveis. Para isso, seguem algumas dicas:



- O PRImeiro Livro é o PROtocolo;
- O segundo Livro é o Registro Geral (REGE)
- O terceiro Livro é o Registro Auxiliar (REAU)
- O quarto e quinto Livros são os Indicadores Real e Pessoal (REPE), nessa ordem respectivamente.

Nessa aula vamos abordar os assuntos gerais sobre eles, pois o estudo aprofundado sobre as especificidades de cada um será realizado na aula 03. Cada um desses livros destina-se a um modo específico de escrituração e, sendo assim, cada um deles armazena em si informações e dados diferentes.

- **Livro nº 1 – Protocolo:** apontamento de todos os títulos apresentados diariamente;
- **Livro nº 2 – Registro Geral:** destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3;
- **Livro nº 3 – Registro Auxiliar:** destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado;
- **Livro nº 4 – Indicador Real:** repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias;
- **Livro nº 5 – Indicador Pessoal:** repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

No que diz respeito a ESCRITURAÇÃO formal dos mesmos, coloco abaixo os requisitos legais obrigatórios:

- Os livros serão encadernados;
- Os modelos constam na Lei 6.015/73;
- No que diz respeito a dimensão das folhas dos Livros, eles podem ter:
  - Largura: de 0,22m até 0,40m (números pares)
  - Altura: 0,33m a 0,55m (números ímpares)
- Os livros podem ser escriturados mecanicamente em folhas soltas, mas devem ser obedecidos aqueles modelos aprovados pela autoridade judiciária competente;
- Os livros de escrituração serão (nessa sequência):

  - Abertos
  - Numerados
  - Autenticados
  - Encerrados

  Para isso, pode ser utilizado **processo mecânico de autenticação**, mas este deverá ser **previamente aprovado** pela autoridade judiciária competente.

- Redução do número de folhas: O oficial NÃO poderá discricionariamente reduzir o numero de folhas dos Livros, mas o JUIZ poderá autorizar essa redução, considerando a quantidade dos registros, ATÉ A TERÇA PARTE do consignado na Lei.
- Ao findar um Livro do Registro de Imóveis o número que determina qual tipo de Livro este se refere (Livro nº1 – Protocolo; Livro nº 2 – Registro Geral; Livro nº 3 – Registro Auxiliar; Livro nº 4 – Indicador Real; Livro nº 5 – Indicador Pessoal) será mantido, sendo adicionado sucessivas letras na ordem alfabética simples (ex.: Livro nº1-A; Livro nº 1-B). Caso algum dos livros atinja a última letra do alfabeto, retorna-se ao início do alfabeto e deverão ser repetidas em combinação com a primeira e assim indefinidamente (ex.: Livro nº 2-AA; Livro nº 2-AB);
- O número de ordem dos registros não será interrompido com o fim de um livro e início de outro, eles continuarão indefinidamente, ou seja, se o Livro nº 2-C acabar no número de registro 544, o Livro nº 2-D será aberto tendo como primeiro número de registro o 545.



Caso caia alguma questão sobre as dimensões das folhas dos livros, tenha cuidado para não cair em pegadinhas. Pode acontecer deles trocarem as medidas de largura e altura e na hora da prova você

não reparar e marcar como certa. Por isso é essencial uma pequena memorização: lembrem que a LARGURA das folhas tem dimensões mínimas e máximas composta por NÚMEROS PARES (de 0,22m a 0,40m) e a ALTURA possui dimensões mínimas e máximas compostas por NÚMEROS ÍMPARES (de 0,33m a 0,55m).

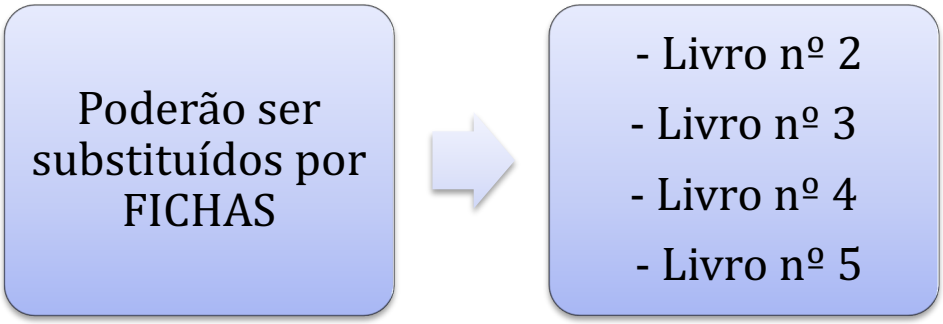
Nos termos do art. 173, parágrafo único (LRP), dos Livros elencados acima, poderão ser substituídos por fichas o Livro nº 2 – Registro Geral, o Livro nº 3 – Registro Auxiliar, o Livro nº 4 – Indicador Real e o Livro nº 5 – Indicador Pessoal. Somente o Livro nº 1 de Protocolo não poderá ser substituído pelo sistema de fichas.



5- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RO – IESES/2017) Assinale a alternativa correta:

a) No registro de imóveis, o Livro Indicador Real não poderá ser substituído por fichas.
b) No registro de imóveis, o Livro Registro Auxiliar não poderá ser substituído por fichas.
c) No registro de imóveis, o Livro Registro Geral poderá ser substituído por fichas.
d) No registro de imóveis, o Livro Protocolo poderá ser substituído por fichas.

Comentários: Nos termos do art. 173, parágrafo único (LRP), poderão ser substituídos por fichas o Livro nº 2 – Registro Geral, o Livro nº 3 – Registro Auxiliar, o Livro nº 4 – Indicador Real e o Livro nº 5 – Indicador Pessoal. Somente o Livro nº 1 de Protocolo não poderá ser substituído pelo sistema de fichas. Assim, o item correto é o item "c".
Resposta: C



As regras gerais de escrituração dos Livros acima dispostas estão contidas na Lei 6.015/73 e todas elas são de extrema relevância para o nosso estudo, porque são conhecimento prévio essencial para adentrarmos (na aula 03) a abordagem dos Livros de forma específica. Abaixo transcrevo os artigos que estabelecem as normas de escrituração já abordadas. Reitero que é necessário, para uma fixação do conteúdo, a leitura do conteúdo e da letra da lei.



> ***Art. 3º -*** *A escrituração será* ***feita em livros encadernados****, que obedecerão aos modelos anexos a esta Lei, sujeitos à correição da autoridade judiciária competente.*
>
> *§ 1º Os livros podem ter* ***0,22m até 0,40m de largura e de 0,33m até 0,55m de altura****,* ***cabendo ao oficial a escolha****, dentro dessas dimensões, de acordo com a conveniência do serviço.*
>
> *§ 2° - Para facilidade do serviço* ***podem os livros ser escriturados mecanicamente, em folhas soltas****, obedecidos os modelos aprovados pela autoridade judiciária competente.*
>
> *Art. 4º - Os livros de escrituração* ***serão abertos, numerados, autenticados e encerrados pelo oficial do registro, podendo ser utilizado, para tal fim, processo mecânico de autenticação previamente aprovado pela autoridade judiciária competente.***
>
> ***Art. 5º*** *- Considerando a quantidade dos registros* ***o Juiz poderá autorizar a diminuição do número de páginas dos livros respectivos, até a terça parte do consignado nesta Lei****.*
>
> ***Art. 6º*** *-* ***Findando-se um livro, o imediato tomará o número seguinte****, acrescido à respectiva letra, salvo* ***no registro de imóveis****, em que* ***o número será conservado, com a adição sucessiva de letras, na ordem alfabética simples, e, depois, repetidas em combinação com a primeira, com a segunda, e assim indefinidamente****.* ***Exemplos: 2-A a 2-Z; 2-AA a 2-AZ; 2-BA a 2-BZ, etc.***
>
> ***Art. 7º*** *-* ***Os números de ordem dos registros não serão interrompidos no fim de cada livro, mas continuarão, indefinidamente****, nos seguintes da mesma espécie.*



No que se refere ao processo de escrituração, temos basicamente quatro tipos: manual, mecânico, eletrônico ou informatizado.

O **processo manual** é aquele do qual resultam Livros escritos pelas próprias mãos do Oficial (seja por escrita própria ou por meio datilográfico), sendo assim, ele não se utiliza de instrumentos mecânicos para a impressão e realização dos atos nos Livros. Os modelos de livros e certidões são impressos previamente e os atos são lançados neles posteriormente pelo Oficial, sem a utilização de qualquer

computador. O preenchimento dos atos nos Livros se deu primeiramente a próprio punho, depois foram adotadas as máquinas de escrever.

O **processo mecânico** é aquele auxiliado por editores de texto em computador, mas sem o uso de sistema informatizado de base de dados. Pelo processo mecânico, portanto, a tecnologia é utilizada apenas como meio para elaboração dos atos e não para armazenamento dos dados, permanecendo para tanto apenas o arquivo físico da Serventia.

O **processo eletrônico** envolve não só a utilização de editores de texto do computador na prática dos atos, mas também o uso de sistema informatizado de base de dados que permite um fluxo autêntico de documentos públicos e dotados de fé pública no meio eletrônico. É um verdadeiro tratamento eletrônico das informações. O que se vê ainda nos dias de hoje é uma migração do meio físico para o meio digital, e para tanto todas as medidas de segurança devem ser adotadas e estudadas. Nesse sentido, a Lei 13.874/19 incluiu o §3º do art. 1º na Lei 6.015/73, possibilitando a escrituração em meio eletrônico desde que obedecidos os padrões tecnológicos.

> ***Art. 1º, § 3º*** *- Os registros poderão ser escriturados, publicitados e conservados em meio eletrônico, obedecidos os padrões tecnológicos estabelecidos em regulamento.*

O **processo informatizado** caminha ao lado do processo eletrônico, é uma importante ferramenta para alavancar o processo de desenvolvimento e aperfeiçoamento dos serviços registrais e notariais no meio digital, tanto no Brasil como no mundo. Por meio dele a impressão dos atos é preparada a partir de sistemas informatizados que gerenciam e armazenam as informações, emitindo relatórios, certidões e outros documentos essenciais do dia a dia. Estes sistemas ou programas registram a operação, arquivando em seu banco de dados todas as informações relacionadas a ela, como data, hora e usuário que a subscreveu e assim facilitam a busca, tornando a prestação do serviço mais ágil, eficaz e segura.

Como se viu, a lei que alterou a LRP, autorizando a escrituração e conservação dos registros em meio eletrônico foi publicada no ano de 2019. Vê-se então que estamos no meio dessa transição e, portanto, a prática geral ainda é manter de forma paralela à base de dados eletrônica, o Livro físico impresso. Outro ponto que vem ratificar a escrituração eletrônica é o Provimento nº 89/2019 publicado em 19/12/2019, que vem para regulamentar o Código Nacional de Matrícula (CNM) implementando com ele uma numeração única de matrículas em âmbito nacional. Tal sistema se efetivará por meio eletrônico e informatizado, pois somente a partir deles tal implementação será possível. Como estou falando de escrituração, achei importante trazer essas informações mais gerais

para vocês, mas não se preocupem, haverá uma aula no decorrer do curso na qual tal tema será abordado de maneira mais aprofundada.

7 – PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA

Garantir a publicidade dos atos jurídicos é uma das quatro fundamentais finalidades do sistema de registros públicos brasileiro.

> ***Art. 1º (Lei 8.935/94)*** *- Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a* ***publicidade****, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.*

Dentre as regras que disciplinam o acesso à informação registral, temos o art. 16 da Lei n. 6.015/73, que trata da forma como deve ser exercida a publicidade no âmbito dos Registros Públicos e dispõe que:

> ***Art. 16*** *- Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados:*
> ***1º*** *a lavrar certidão do que lhes for requerido;*
> ***2º*** *a fornecer às partes as informações solicitadas.*

Desta primeira regra, observa-se que a lei garante o acesso às informações, mas tal acesso não é livre e direto à fonte. Quanto à forma a publicidade se efetiva por meio das certidões ou informações verbais. Sendo assim, a parte não pode exigir acesso e manuseio direto dos livros da serventia, podendo apenas solicitar que o Oficial extraia as informações e as repasse verbalmente ou de forma escrita, por meio de certidão. Por isso, adotamos o **sistema da publicidade indireta**, em regra, sem acesso direto pelo interessado aos Livros Registrais.

Quanto à amplitude da publicidade, ela é livre e ilimitada pois o art. 17 da LRP, determina que qualquer pessoa pode requerer a certidão do registro e para isso não precisa nem mesmo informar o motivo ou interesse do pedido. Existem algumas exceções a esse dispositivo, mas apenas no Registro Civil das Pessoas Naturais. No que diz respeito ao registro imobiliário, não há exceções.

A publicidade se dá por meio das certidões e a regra geral é de que são lavradas independentemente de despacho judicial. A Lei 6.015/73, em seu art. 19, estabelece três tipos de certidões:

- Em inteiro teor
- Em resumo

❖ Em relatório, conforme quesitos

O prazo para expedição de qualquer desses tipos de certidão é de 05 dias, a contar da data da requisição pelo usuário.



6- (4º Concurso – São Paulo) No que se refere à expedição de certidões, analise as seguintes assertivas:

I. os oficiais e servidores do cartório são obrigados a lavrar certidões do que lhes for requerido e a fornecer às partes as informações solicitadas, desde que haja determinação judicial;
II. qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao Oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido, salvo disposição expressa em contrário;
III. qualquer pessoa pode requerer certidão do registro, e o Oficial e servidor são obrigados a fornecê-la, desde que justifique o interesse na obtenção do documento;
IV. a certidão será lavrada independentemente de despacho judicial.

Pode-se afirmar que são corretas as seguintes proposições:
a) II e IV, somente.
b) I e III, somente.
c) I, II e IV, somente.
d) II e III, somente.

Comentário: O item "I" está incorreto, pois não há exigência legal de determinação judicial como condição para os oficiais lavram certidões ou forneçam informações. Sendo assim, a obrigação dos oficiais de cartório de lavrar certidões do que lhes for requerido e a fornecer às partes as informações solicitadas independe de determinação judicial (art. 16 da Lei 6.015/73). O item "II" está correto, é o conteúdo do art. 17 da Lei 6.015/73. O item "III" está incorreto, pois o art. 17 da Lei 6.015/73 dispensa a justificação do interesse na obtenção de certidão. O item "IV" está correto, pois a certidão para ser lavrada independe de qualquer despacho judicial.
Resposta: A

No que diz respeito especificamente ao registro de imóveis, a importância da publicidade para um tráfico imobiliário seguro é incontestável. De acordo com Loureiro[16]:

[16] LOUREIRO, Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática. Salvador: Editora Juspodivm, 2019, p. 511.

a publicidade registral pode ser definida como a garantia dos direitos reais inscritos e, tal como estão inscritos, da pessoa que consta como titular registral; e ainda como garantia da tutela dos interesses daqueles que, confiando nas informações constantes do Registro realizam negócios jurídicos imobiliários.

Por ser uma presunção de veracidade e integridade do registro, a publicidade se constitui em verdadeiro pressuposto de existência do direito real quando os efeitos do registro são constitutivos. É a publicidade que opera essa mutação jurídico-real, e nisto reflete a sua grande importância no registro de imóveis.

Brandelli[17] afirma que "os registros imobiliários são meios de publicidade de situações jurídicas imobiliárias que devam ser oponíveis a terceiros não participantes da sua confecção." Para que se possa alcançar a eficácia erga omnes dos direitos reais, é imprescindível dar publicidade aos atos que geram tais direitos.

Ainda de acordo com Leonardo Brandelli, a característica jurídica da publicidade registral imobiliária gera uma aparência jurídica que é tutelável. A publicidade gera segurança jurídica para o tráfico imobiliário (circulação de bens e de riqueza). O autor esclarece ainda que se pretende com a publicidade registral a proteção jurídica dos direitos inscritos, porque é a publicidade que confere visibilidade, facilitando a prova desses direitos o que os torna mais seguros. A isto ele denomina de segurança jurídica estática. Mas o que seria, nesse sentido, segurança jurídica estática, à luz da atividade registral imobiliária?

Para Brandelli, o registro de imóveis gera dois tipos de segurança jurídica: a segurança jurídica estática, que se relaciona diretamente com a publicidade registral, e a segurança jurídica dinâmica. A primeira se direciona ao titular de um direito que não pode ser dele privado sem participação, é uma segurança que protege um direito subjetivo. A segunda modalidade institui uma proteção ao terceiro de boa-fé que adquire algum direito registrado, confiando na informação registral.

NARCISO ORLANDI NETO[18] aborda a questão da segurança jurídica estática e dinâmica a partir de uma perspectiva diferente, comparando a segurança jurídica proporcionada pelo Registro de Imóveis e pelo Tabelionato de Notas. O autor afirma que "tanto o Registro Imobiliário, quanto o Tabelionato de Notas estão destinados à segurança jurídica, mas não do mesmo modo", o notário ao participar da elaboração do direito (numa perspectiva do fluxo seguro dos direitos reais),

[17] BRANDELLI, Leonardo. Registro de Imóveis: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

[18] NETO, Narciso Orlandi. DIP, Ricardo et al (Org.). Introdução ao direito notarial e registral. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 2004. p.14.

constitui, ao elaborar a escritura pública, uma prova documental a partir da manifestação de vontade das partes, realizando desse modo a segurança jurídica dinâmica do ato; o registrador imobiliário, de outro lado, proporciona a publicidade daqueles documentos e contratos, tornando-os conhecido de todos, impedindo que qualquer pessoa alegue o desconhecimento daquele direito (estabelecendo uma presunção de conhecimento geral – *erga omnes*), conferindo, portanto, a segurança jurídica estática.



7- (Serviços de Notas e de Registros – Maranhão 2011) Quanto à publicidade dos atos notariais e de registro, assinale a alternativa correta:

a) É irrestrita.
b) Nas certidões de registro civil serão prestadas informações acerca da natureza da filiação, mediante ordem judicial, por requerimento da pessoa a que se refere o registro ou daquele que comprove legítimo interesse.
c) Terá sempre efeito constitutivo.
d) Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

Comentários: O item "a" está incorreto, pois a publicidade dos atos notariais e de registro não é irrestrita, havendo previsão legal de casos específicos nos quais a publicidade é restringida. O item "b" está incorreto, pois o art. 19 da Lei 6.015/73 dispõe que "nas certidões de registro civil, não se mencionará a circunstância de ser legítima, ou não, a filiação, salvo a requerimento do próprio interessado, ou em virtude de determinação judicial". O item "c" está incorreto, isto porque, a publicidade não gera somente o efeito constitutivo, podendo gerar efeitos declaratórios, extintivos entre outros. O item "d", por fim, é o item correto nos termos do art. 17 da Lei 6.015/73.
Resposta: D

Vamos agora para a parte prática da nossa aula, a resolução das questões. Eu recomendo que vocês façam e refaçam as questões abaixo pelo menos duas vezes e que as revisem bem quando se aproximar a data da prova. Vamos então as nossas questões!!

QUESTÕES COMENTADAS

8 - QUESTÕES COM COMENTÁRIOS

SISTEMAS REGISTRAIS

8- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-MG – CONSULPLAN/2015) Entre os principais sistemas de publicidade registral imobiliária incluem-se o francês, o alemão e aquele denominado misto, exatamente esse último adotado no Brasil, de acordo com o Código Civil, art. 1.245. Assim, é correto afirmar:

a) No sistema adotado no Brasil, o contrato é meio de transferir a propriedade, servindo a inscrição somente como meio de publicidade declarativa.
b) A inscrição, de caráter obrigatório, constitui meio de publicidade constitutiva, por força de um negócio jurídico- abstrato. O registro não está vinculado ao negócio jurídico de que teve origem, de modo que a eficácia ou ineficácia desse negócio causal dele se desprende definitivamente.
c) Atribui-se ao registro efeito constitutivo, além de obrigatório, todavia sem se afastar da natureza causal do título que lhe originou. Trata-se de um sistema substantivo ou material. O registro está vinculado ao negócio jurídico de que teve origem, de modo que a eficácia ou ineficácia desse negócio causal nele repercute. Por isso, é também denominado de negócio jurídico causal.
d) No sistema misto brasileiro, o registro torrens, cuja principal característica é gerar a presunção absoluta de validade do registro (iuris et de iure), tem caráter facultativo, mas pode ser destinado a qualquer imóvel, conforme regulado nos arts. 277 a 288, da Lei dos Registros Públicos.

Comentário: O item “a” está errado, pois no sistema adotado no Brasil, o contrato não é o meio pelo qual se transfere a propriedade, ele apenas estabelece um direito pessoal entre as partes. Apenas o registro na matrícula do imóvel constitui o direito de propriedade, sendo meio de publicidade constitutiva de direito real. O item “b” também está errado, pois o registro está sim vinculado ao negócio jurídico do qual se origina, tanto que os casos de nulidade do negócio jurídico também afetam o registro, em razão de sua presunção relativa de legitimidade. O item “c” está correto, o registo tem realmente efeito constitutivo e está vinculado ao negócio jurídico do qual teve origem. Por fim, o item “d” erra quando afirma que o Registro Torrens pode ser destinado a qualquer imóvel. Essa modalidade de registro apenas direciona-se aos imóveis rurais.

Resposta: LETRA C

PRINCÍPIOS

9- (Cartório/AC – 2006 - CESPE) Ainda a respeito da Lei de Registros Públicos, julgue o item a seguir:

(1) Um dos princípios registrários é a unitariedade, que consiste na impossibilidade da matrícula conter mais do que um imóvel em sua descrição, ou de abertura de matrícula de parte ideal de imóvel. Portanto, cada imóvel tem assento em uma única matrícula, e cada matrícula descreve um único imóvel.

Comentário: A assertiva descreveu de forma clara e correta os principais aspectos do princípio da unitariedade. Está correta!
Resposta: CERTO

10- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RO – IESES/2017) Assinale a alternativa correta:

a) Conforme expressa dicção empregada pela Lei n. 6.015/1973, devem ser registradas, em igualdade de condições, primeiramente as escrituras públicas nas quais os vendedores ou compradores possuam idade igual ou superior a 65 (sessenta e cinco) anos de idade, em obediência ao princípio da prioridade.
b) Conforme expressa dicção empregada pela Lei n. 6.015/1973, na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.
c) Pelo princípio da instância ou derrogação, os procedimentos de registros públicos iniciam-se, via de regra, a pedido do interessado, mas excepcionalmente pode o Registrador agir de oficio, sem provocação da parte o que ocorre, por exemplo, quando envolvido bem de menor de 16 anos de idade.
d) Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais alto, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, cinco dias úteis.

Comentário: O item “a” está incorreto, pois a lei 6.015/73 não coloca como critério de prioridade a idade dos vendedores ou compradores que figuram nas escrituras, seu art. 192 dispõe que nas escrituras públicas de mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem, taxativamente, a hora de sua lavratura, prevalecerá para efeito de prioridade, aquela lavrada em primeiro lugar. O item “b” por estar em conformidade com o art. 168 da Lei 6.015/73 está correto. O item “c” está incorreto, pelo princípio da instância ou rogação os procedimentos de registros públicos iniciam-se, via de regra, pelo interessado e a Lei 6.015/73 em seu art. 213, traz as hipóteses excepcionais ao citado princípio das quais não constam os casos que envolvem bens de menores de 16 anos de idade. O item “d” está errado, pois prevalecerão, para efeito de prioridade, quando apresentados no

mesmo dia, os títulos prenotados sob o número de ordem mais baixo e não o mais alto, como afirma a questão (art. 191, Lei 6.015/73).
Resposta: LETRA B

11- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-CE – IESES/2018) É exceção ao princípio da rogação:

a) Da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social.
b) Do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.
c) Indicação ou atualização de confrontação.
d) Reestabelecimento de sociedade conjugal.

Comentário: Nos termos do art. 213, inciso I, alínea "b" da Lei 6.015/73, constitui exceção ao princípio da rogação, podendo o Oficial retificar de ofício, a indicação ou atualização de confrontação. O item correto, portanto, é o "c".
Resposta: LETRA C

12- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-CE – IESES/2018) Sobre o processo de registro nas serventias extrajudiciais de Registro de Imóveis assinale a alternativa correta:

a) Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia transcrição e averbação do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.
b) O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.
c) Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob dois números de ordem no Protocolo.
d) Serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.

Comentário: Quando tratamos sobre o Princípio da Prioridade, estudamos o conteúdo do art. 186 que dispõe: "o número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente". Dessa forma, observa-se que o item "b" é o correto. O item "a" está incorreto pois o art. 195 da Lei de Registros Públicos dispõe que se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a **prévia matrícula e o registro do título anterior**, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro. O item "c" está incorreto, pois em caso de permuta de imóveis pertencentes à mesma circunscrição, somente será gerado um único número de ordem no Protocolo (art. 187, Lei 6.015/73). Por fim, o item "d" está igualmente incorreto, pois a Lei 6.015/73 estabelece que NÃO serão registrados no mesmo dia títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.
Resposta: LETRA B

13- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RO – IESES/2017) Assinale a alternativa correta:

a) De acordo com a Lei n. 6.015/1973, a fim de preservar o princípio da prioridade, serão obrigatoriamente registrados, no mesmo dia, todos os títulos, mesmo quando constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, devendo o tema, posteriormente ao registro, ser levado ao conhecimento da Corregedoria-Geral da Justiça, para sanar a contradição.
b) De acordo com a Lei n. 6.015/1973, o registro será feito pela simples exibição do título, mas sempre dependente da juntada contemporânea dos respectivos extratos, sob pela de nulidade.
c) De acordo com a Lei n. 6.015/1973 prevalecerão, para o efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil.
d) Conforme o disposto na Lei n. 6.015/1973, havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito ou verbalmente, nesta última hipótese quando se tratar de imóvel de valor igual ou inferior a 100 (cem) salários mínimos nacionais. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, de ofício e com a declaração de dúvida firmada pelo Registrador, remetido ao juízo competente para dirimi-la.

Comentário: O item "a" está incorreto, quando se tratar de títulos com direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, eles não poderão ser registrados no mesmo dia (art. 190, Lei 6.015/73). O item "b" está igualmente incorreto, pois o art. 193 da LRP dispõe que "o registro será feito pela simples exibição do título, sem dependência de extratos". O item "c" está correto, corresponde ao conteúdo do art. 191, da LRP. O item "d" está incorreto, a Lei 6.015/73 não prevê hipótese alguma de indicação pelo Oficial da exigência a ser satisfeita de forma verbal.
Resposta: LETRA C

14- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RO – IESES/2017) Assinale a alternativa correta:

a) Debate-se, ainda hoje, quanto à taxatividade ou não do elenco contido no artigo 167, inciso I, da Lei dos Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973), mas a quase totalidade dos doutrinadores e dos Tribunais brasileiros entende que o rol ali contido é meramente exemplificativo, cabendo ao Registrador avaliar caso a caso se tal direito é ou não registrável. Em não havendo plena certeza, deverá o Registrador submeter a questão ao Poder Judiciário, pelo instrumento da dúvida.
b) As promessas de doação de bem imóvel, regra geral, não se submetem ao registro imobiliário, exceção feita exclusivamente à doação modal (ou com encargo), esta sim, registrável.
c) Os direitos registráveis, na lição de vários doutrinadores, são taxativamente fixados pela lei e, pois, constituem *numerus clausus*. Tal posição não é, entretanto, pacífica.
d) É unânime na doutrina e jurisprudência a não taxatividade legal dos direitos registráveis, ou seja, todo e qualquer direito (por exemplo o direito pessoal, real, coletivo, difuso, futuro) pode ser

levado a registro junto ao CRI – Cartório de Registro de Imóveis, desde que obedecidos os princípios informadores e pagos os emolumentos respectivos.

Comentário: No que se refere ao rol elencado no inciso I (atos de registro), do art. 167 da LRP a maioria da doutrina e Tribunais entende que se trata de rol taxativo (Princípio da Taxatividade). Nesse sentido, os atos de registro devem ser fixados em lei, por se tratar de rol *numerus clausus.* O item correto é o C.
Resposta: LETRA C

ATRIBUIÇÕES

15- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RO – IESES/2017) Assinale a alternativa correta:

a) Enfiteuse e anticrese não podem ser registrados no Registro de Imóveis, pois não constam do rol taxativo previsto no artigo 167 da Lei n. 6.015/1973.
b) O restabelecimento da sociedade conjugal pode ser registrado no Registro de Imóveis, pois consta do rol taxativo previsto no artigo 167 da Lei n. 6.015/1973.
c) A legitimação de posse pode ser registrada no Registro de Imóveis, pois consta do rol taxativo previsto no artigo 167 da Lei n. 6.015/1973.
d) Penhoras, arrestos e sequestros de imóveis não podem ser registrados no Registro de Imóveis, pois não constam do rol taxativo previsto no artigo 167 da Lei n. 6.015/1973.

Comentário: A enfiteuse, a anticrese, as penhoras, arrestos e sequestros de imóveis constam de forma expressa no rol do art. 167 da Lei 6.015/73, portanto os itens “a” e “d” estão incorretos. O restabelecimento da sociedade conjugal consta no rol do inciso II do art. 167, e por isso, é objeto de averbação e não de registro, como consta no item “b”. A legitimação de posse consta no rol do inciso I, do art. 167 e é, portanto, objeto de registro. O item “c” é o correto.

Resposta: LETRA C

16- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-MA – IESES/2016) De acordo com a Lei de Registros Públicos vigente, no que se refere ao capítulo dos Títulos apenas são admitidos registro de:

I. Escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro de Habitação.

II. Escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros.

III. Cartas de sentença, mandados, formais de partilha e certidões extraídos de autos de processo.

IV. Atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos competentemente no idioma nacional e registrados no cartório de registro de títulos e documentos.

A sequência correta é:

a) Apenas a assertiva II está correta.
b) Apenas as assertivas I e IV estão corretas.
c) Apenas as assertivas I, III e IV estão corretas.
d) As assertivas I, II, III e IV estão corretas.

Comentário: Todos os itens descritos estão corretos pois constam no art. 221 da Lei 6.015/73. Vamos relembrar!

> **Art. 221 -** Somente **são admitidos registro**:
> I - **escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros**;
> II - **escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;**
> III - **atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos**, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;
> IV - **cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.**
> V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

Resposta: LETRA D

17- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RO – IESES/2017) Assinale a alternativa correta:

a) Conforme previsto na Lei n. 6.015/1973, registrar-se-ão no Livro nº 4 - Indicador Real: I - a emissão de debêntures, sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões, firmando-se pela ordem do registro a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade; II - as cédulas de crédito rural e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular; III - as convenções de condomínio; IV - o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles; V - as convenções antenupciais; VI - os contratos de penhor rural; VII - os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato, praticado no Livro nº 2.
b) Conforme previsto na Lei n. 6.015/1973, somente as hipotecas legais e convencionais poderão ser levadas a registro, uma vez que a hipoteca judicial sujeita-se apenas à averbação.

c) Conforme previsto na Lei n. 6.015/1973, as convenções de condomínio serão registradas no Livro nº 3 - Registro Auxiliar.
d) Conforme previsto na Lei n. 6.015/1973 - no que toca ao Registro Imobiliário -, o Livro n. 1 (protocolo) possui os seguintes requisitos de escrituração: 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; 3) o título da transmissão ou do ônus; 4) a forma do título, sua procedência e caracterização; 5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

Comentário: Todos os itens da alínea "a" são registrados no Livro nº3 – Registro Auxiliar e não no Livro nº 4 – Registro Real, como afirma a questão. O item "b" está incorreto, todas as hipotecas, legais, judiciais e convencionais serão levadas à registro no Livro nº2 – Registro Geral. O item "c" está correto, as convenções de condomínio são registradas no Livro nº 3 – Registro Auxiliar. Os requisitos trazidos pelo item "d" não dizem respeito ao Livro nº1 – Protocolo, mas sim aos requisitos do registro no Livro nº2 – Registro Geral, o item está incorreto.
Resposta: LETRA C

18- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RS– VUNESP/2019) Os atos de registro *stricto sensu* imobiliários produzem efeitos a partir da data da

a) realização do ato.
b) assinatura do registro, pelo Oficial ou seu preposto.
c) autorização, pelo Oficial de Registro, para a prática do ato.
d) retirada do título pelo apresentante.
e) prenotação.



Comentário: Cuidado com as questões da VUNESP, ela fogem mais da letra da lei e tentam confundir os candidatos. Nessa questão, muitas pessoas devem ter marcado a letra "b", num primeiro olhar. Mas essa não é a correta. Isto porque desde a data da apresentação dos títulos no Registro Imobiliário, quando é realizada a prenotação, os atos submetidos à registro passam a produzir efeitos, ainda que não sejam efeitos constitutivos ou modificativos. Sendo assim, um dos primeiros efeitos produzidos é a prioridade no registro em relação àqueles protocolados posteriormente (art. 186 da LRP). A correta, portanto, é a letra "e".
Resposta: LETRA E

19- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-CE – IESES/2018) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos os registros:

I. Das hipotecas legais, judiciais e convencionais.
II. Das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis.
III. Da instituição de bem de família.
IV. Do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles.

A sequência correta é:
a) Apenas as assertivas I, II e III estão corretas.
b) Apenas a assertiva III está incorreta.
c) As assertivas I, II, III e IV estão corretas.
d) Apenas as assertivas III e IV estão corretas.

Comentário: Na questão ele quer saber quais dos atos colacionados correspondem aos atos de registro, nos termos do art. 167, inciso I da Lei 6.016/73. O item I está previsto na alínea "2", o item II está previsto na alínea "5", o item III está previsto na alínea "1" e, por fim, o item IV tem previsão na alínea "4" do inciso I, do art. 167, da Lei 6.015/73. Todos os itens estão corretos.
Resposta: LETRA C

20- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RS– VUNESP/2019) No que diz respeito ao registro do usufruto deducto no Registro de Imóveis, é correto afirmar que

a) deve ser registrado no Livro 3.
b) não deve ser registrado nem averbado, por falta de previsão legal.
c) não deve ser registrado nem averbado por decorrer do direito de família.
d) deve ser registrado no Livro 2.
e) deve ser averbado.

Comentário: **Usufruto deducto** ou reservado ocorre quando o proprietário aliena tão somente a nua-propriedade do imóvel reservando para si o uso do imóvel. Por se tratar de uma modalidade de usufruto, que é direito real, para ser constituído necessário se faz o registro no Livro nº 2 – Registro Geral. A resposta correta é a letra "d".
Resposta: LETRA D

21- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ/DF – CESPE/2014) Acerca das atribuições e da competência do Registro de Imóveis, assinale a opção correta.

a) O contrato de promessa de compra e venda, visando à aquisição de imóvel, dotado ou não de cláusula de arrependimento, poderá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.
b) O Cartório de Registro de Imóveis será competente para averbar as sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou de anulação de casamento, quando, nas respectivas partilhas, existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro.
c) O Oficial de Registro de Imóveis deverá negar o registro de contrato particular, celebrado no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, cujo objeto seja a aquisição de imóvel, no valor de R$ 100.000,00, com operação de financiamento imobiliário efetivada por entidade autorizada a operar o referido sistema.
d) O Registro de Imóveis é competente para proceder ao registro de praças, ruas e áreas destinadas a edifícios públicos, constantes do projeto e do memorial descritivo de loteamentos urbanos.
e) O Cartório de Registro de Imóveis é competente para o registro de escritura de cessão de direitos hereditários.

Comentário: O conteúdo do item "a" está incompleto, porque a lei de registros públicos traz mais requisitos no que diz respeito aos contratos de promessa de compra e venda (o art. 167, inciso I, alínea 9 prevê o registro dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, **com ou sem cláusula de arrependimento**, que **tenham por objeto imóveis não loteados** e **cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações**) por isso o item é considerado errado. O item "b" está correto, nos termos do art. 167, inciso II, alínea 14 da Lei 6.015/73. No termos do art. 221 da LRP é título admitido no registro de imóveis os escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação, o item "c" está errado. No que se refere ao item "d", o registro de imóveis é competente para proceder a AVERBAÇÃO (e não o registro) de praças, ruas e áreas destinadas a edifícios públicos, constantes do projeto e do memorial descritivo de loteamentos urbanos, nos termos do art. 20 da Lei 6.766/79. Por fim, o item "e" traz o tema daqueles atos que não são registráveis no registro de imóveis, e por falta de previsão legal, conclui-se, assim como é o entendimento do CESPE, que as escrituras de cessão de direitos hereditários, não tem acesso ao fólio real.
Resposta: LETRA B

22- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-SC – IESES/2019) A enfiteuse e a anticrese serão levadas a registro:

a) No Registro de Títulos e Documentos.
b) No Registro Civil de Pessoas Jurídicas.
c) Na Junta Comercial.
d) No Registro de Imóveis.

Comentário: De acordo com art. 167, inciso I da Lei 6.015/73, a enfiteuse e a anticrese são direitos reais que, para serem constituídos juridicamente, devem ser REGISTRADOS no Registro de Imóveis competente.
Resposta: LETRA D

23- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-CE – IESES/2018) Acerca do registro de Laje, assinale a alternativa correta:

a) A instituição do direito real de laje implica em atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.
b) 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.
c) A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje e afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado.
d) Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes descendentes e o titular das lajes ascendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

Comentário: O item "a" está incorreto, por que o direito real de laje NÃO implica em atribuição de fração ideal de terreno ao titular (art. 1510-A, §4º do Código Civil). O item "b" está correto, é a transcrição literal do conteúdo do art. 1510-D do Código Civil. O item "c" está incorreto, pois a ruína da construção-base que implica a extinção do direito real de laje, NÃO afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado (art. 1510-E, parágrafo único do CC). Por fim, o item "d" também está errado porque inverteu a ordem das preferências, sendo assim, havendo mais de uma laje, terá preferência de forma sucessiva o titular das lajes ascendentes e depois o titular das lajes descendentes (art. 1510-D, §2º do CC).
Resposta: LETRA B

24- (Titular de Serviços de Notas e de Registro – TJ/ES – CESPE/2013) José outorgou a João uma escritura de compra e venda de imóvel e, dias depois, outorgou outra escritura referente ao mesmo imóvel a Maria, que, imediatamente, registrou a sua escritura, antes de João tomar uma iniciativa nesse sentido. Considerando essa situação hipotética, assinale a opção correta.

a) O registro efetivado em favor de Maria é nulo e não produz efeitos entre as partes nem perante terceiros.
b) João só terá direito a ressarcimento por perdas e danos, consolidando-se a propriedade de Maria.

c) O tabelião do cartório de registro de imóveis poderá, de ofício, anular o registro efetivado por Maria, caso tome conhecimento da escritura outorgada anteriormente a João.
d) João poderá pedir judicialmente a anulação do registro do imóvel efetuado por Maria, independentemente de demonstrada a má-fé dessa adquirente.
e) João poderá valer-se de medidas judiciais possessórias para resguardar o seu direito real sobre o imóvel.

Comentário: No caso em tela, o que determina e transfere o direito real de propriedade é o ato do registro. Sendo assim, mesmo tendo sido lavrada posteriormente, a escritura pública de compra e venda de Maria foi levada antes à registro, fato que lhe concedeu a prioridade do registro e consumou juridicamente a transferência do direito real. Nos termo do art. 186 da LRP, os títulos apresentados primeiro tem prioridade, e esta gera a preferência dos direitos reais. Sendo assim, o que resta a João é o ressarcimento por perdas e danos contra o vendedor, que lavrou duas escrituras públicas de compra e venda de um mesmo imóvel.

Resposta: LETRA B

25- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RS– VUNESP/2019) Sobre o registro de imóveis, assinale a alternativa correta.

a) Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 15 (quinze) dias que os interessados na primeira promovam a inscrição.
b) Se forem apresentadas no mesmo dia para registro duas escrituras públicas realizadas no mesmo dia, em que conste a hora da sua lavratura, prevalecerá, para efeito de prioridade, a que foi apresentada ao registro em primeiro lugar.
c) Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.
d) São admitidos a registro escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, tais como os atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação, desde que com as firmas reconhecidas.
e) Para o desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, bem como para qualquer ato de transferência, o georreferenciamento do imóvel rural é facultativo.

Comentário: O item “a” está incorreto ao afirmar o prazo de 15 (quinze), pois de acordo com art. 189 da LRP, apresentado o título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, **o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (trinta) dias, a contar da data da prenotação, para que os interessados na primeira promovam a inscrição**. No caso disposto no item “b” prevalecerá a escritura pública que foi lavrada em primeiro lugar e não a que foi apresentada a registro em primeiro lugar (*art. 192, Lei 6.015/73 - O disposto nos arts. 190 e 191 não se aplica às escrituras públicas, da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem, taxativamente,*

a hora da sua lavratura, ***prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar***). Fiquemos atentos, pois este é um caso específico, no qual a prioridade não segue a regra geral! O item "c" está correto, corresponde ao conteúdo do art. 195 da LRP, em respeito ao princípio da continuidade. O item "d" está incorreto, pois nos termos do art. 221, inciso II da LRP, quando se tratar de escritos particulares referentes a atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação é **dispensado o reconhecimento de firma**. No caso do item "e", o georreferenciamento do imóvel rural não é facultativo, é sim obrigatório.
Resposta: LETRA C

26- (Defensor Público – DPE/MA – CESPE/2011) À luz da Lei n.º 6015/1973, assinale a opção correta acerca dos registros de imóveis.

a) Os registros relativos a imóveis situados em comarca ou circunscrições limítrofes devem ser feitos em todas elas, desde que conste nos registros tal ocorrência.
b) Podem ser registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, cabendo ao proprietário discuti-los em juízo.
c) Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial deverá indicá-la verbalmente; não se conformando o apresentante com a exigência, o oficial fará o fato constar no título.
d) Somente a requerimento do interessado poderá o oficial retificar o registro ou a averbação, não lhe sendo permitido, pois, atuar de ofício.
e) No registro de imóveis, além da matrícula, devem ser registradas as servidões ambientais.

Comentário: O item "a" está correto, nos termos do inciso II, art. 169 da LRP. O item "b" está errado pois não podem ser registrados no mesmo dia títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel (art. 190, Lei 6.015/73). O item "c" está igualmente equivocado, isto porque havendo exigência a ser satisfeita, o oficial deverá indicá-la por escrito e não verbalmente, como afirma a alternativa (art. 198, Lei 6.015/73). No que se refere ao item "d", é errado afirmar que não é permitido ao Oficial atuar de ofício para retificar o registro, porque o art. 213 da Lei 6.015/73 traz um rol de possibilidades nas quais o Oficial poderá atuar de ofício para retificar registro ou averbação. O erro do item "e" está em afirmar que as servidões ambientais devem ser registradas, elas não são objeto de registro e sim de averbação (art. 167, inciso II, alínea 23 da Lei 6.015/73).

Resposta: LETRA A

27- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-MG – CONSULPLAN/2017) São atos de averbação no registro de imóveis, EXCETO:

a) Os contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada.
b) O Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário.
c) A notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano.
d) Das cédulas hipotecárias.

Comentário: Os contratos de locação de prédios nos quais tenham sido consignada cláusula de vigência, no caso de alienação da coisa locada são objeto de REGISTRO, nos termos do art. 167, inciso I, alínea 3 da Lei 6.015/73. Já os contratos de locação, para os fins de exercício de direito de preferência são AVERBADOS na matrícula do imóvel. Cuidado para não confundir!
Resposta: LETRA A

28- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-MG – CONSULPLAN/2017) Todas as assertivas estão certas, EXCETO. São admitidos no registro de imóveis,

a) escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros.
b) escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, dispensado o reconhecimento de firma.
c) atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal; cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.
d) contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

Comentário: A questão quer o item incorreto. O art. 221 traz o rol de documentos admitidos no registro de imóveis. O item “b” é o incorreto, pois o citado dispositivo só dispensa o reconhecimento de firma dos escritos particulares autorizados por lei, assinados pelas partes e testemunhas, quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação.

Resposta: LETRA B

29- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-AM – IESES/2018) A respeito do tema “atribuições” no Registro de Imóveis, é correto afirmar:

a) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos vários registros, como o registro, "*ex offício*", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público.

b) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos vários registros, como o registro das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro.
c) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos vários registros, como o registro da instituição de bem de família.
d) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitas várias averbações, como a averbação das sentenças declaratórias de usucapião.

Comentário: No item "a" a hipótese de inserção de nomes dos logradouros, decretado por poder público não é feito por meio de registro e sim por meio de AVERBAÇÃO, isto porque trata-se de informação secundária que não cria ou modifica direito real, mas apenas altera o conteúdo do registro ou matrícula. No item "b", as sentenças de separação judicial, divórcio e de nulidade ou anulação de casamento são atos de averbação e não de registro, como afirmado (art. 167, II, alínea 14 da LRP). O item "c" está correto, a instituição do bem de família é um dos atos previstos no art. 167, os quais são registrados. O item "d" está incorreto, as sentenças declaratórios de usucapião constituem o direito real de propriedade sobre o imóvel e sendo assim, é objeto de registro e não de averbação.

Resposta: LETRA C

30- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-SP – VUNESP/2018) Assinale a alternativa correta relativa à escritura de pacto antenupcial, já registrada no livro nº 3 do registro de imóveis do primeiro domicílio do casal, em caso de mudança deste para outra comarca.

a) O novo registro é obrigatório em razão da necessária publicidade do regime de bens do casal em relação a terceiros, no caso de existirem imóveis registrados em nome de um dos cônjuges.
b) Somente poderá ser registrada novamente em caso de a mudança ser para outra unidade da federação.
c) A requerimento das partes poderá ser registrada na circunscrição imobiliária do novo domicílio.
d) Não poderá ser novamente registrada, por ser vedada a duplicidade de registros do mesmo título.

Comentário: Dispõe o art. 244 da Lei 6.015/73

> **Art. 244 - As escrituras antenupciais serão registradas no livro nº 3 do cartório do domicílio conjugal**, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade do casal, ou dos que forem sendo adquiridos e sujeitos a regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros.

Observa-se que a lei menciona "domicílio conjugal", mas não deixa expresso a necessidade de novo registro quando houver alteração do domicílio conjugal para uma circunscrição diversa. Pacificou-se o entendimento de que bastaria o registro no primeiro domicílio conjugal, pois o correto é que o pacto seja registrado logo após o casamento. Entretanto, caso as partes queiram realizar novamente

o registro na nova circunscrição, quando da alteração do domicílio conjugal, não há vedação. O item correto, portanto, é o item "c".

Vale pontuar, como vocês podem notar, que as questões da VUNESP não se restringem apenas à letra da lei, como costuma fazer o IESES. Por isso, caso a instituição do concurso seja a VUNESP, é importante aprofundar mais os estudos, para não ter surpresas inesperadas na hora da prova.
Resposta: LETRA C

31- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-SC – IESES/2019) Sobre as atribuições do Registro de Imóveis nos termos da lei, podemos afirmar:

a) São as de registro e averbações dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direito, sobre imóveis reconhecidos em lei, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.
b) São as de registro e averbações dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direito, sobre moveis reconhecidos em lei, quer para sua constituição e transferência, quer para sua validade quando da venda.
c) A averbação de convenções antenupciais, desde que seja, ex offício decretadas pelo poder público.
d) Em nada difere das atribuições dos registradores cíveis das pessoas naturais.

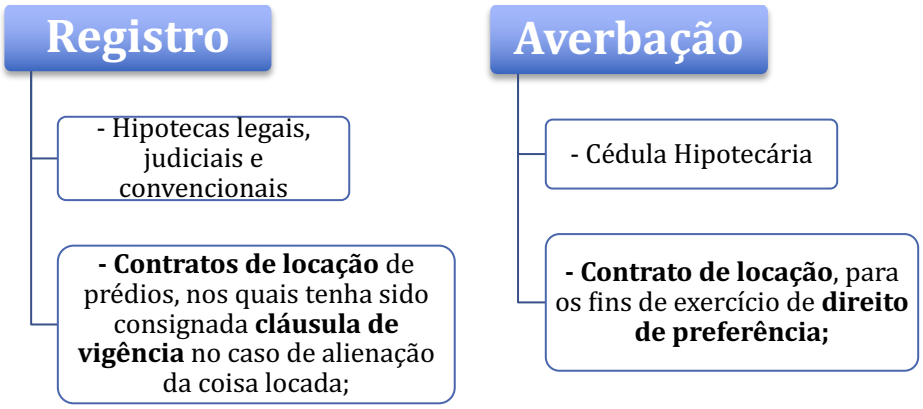
Comentário: Como vimos acima a atividade do registrador de imóveis envolve o lançamento na matrícula, por meio de registro ou averbação, dos atos constitutivos, declaratórios, modificativos, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis e atividades correlatas. São os atos praticados pelo registrador que conferem validade pública-jurídica aos documentos e títulos apresentados para registro, dando-lhes a devida publicidade e tornando-os oponíveis perante terceiros. O item "a" é o correto. O item "b" está incorreto, pois um dos efeitos do registro é conferir validade em relação a terceiros e não à venda do imóvel. Na verdade, o que legitima juridicamente a venda do imóvel é exatamente a validade perante terceiros. A averbação de convenções antenupciais não está entre o rol de exceções contido art. 213, inciso I, da Lei 6.015/73, o item "c" está incorreto. Por fim, o item "d" está incorreto, pois a atribuição conferida ao registro de imóveis é diversa daquela conferida aos registrados civis de pessoas naturais.
Resposta: LETRA A

32- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-MA – IESES/2011) Assinale a alternativa correta:

a) O contrato de locação, para fins de exercício do direito de preferência, será objeto de registro na serventia imobiliária.

b) Os atos relativos às vias férreas serão registrados no cartório correspondente à estação final da respectiva linha.
c) No registro de imóveis será feito o registro das hipotecas legais.
d) No registro de imóveis será feito o registro das cédulas hipotecárias.

Comentário: O item "b" está errado, pois as vias férreas serão registradas na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel (art. 171, da Lei 6.015/73). Os outros itens nós conseguimos responder relembrando nosso esqueminha de memorização! O item "c" é o correto.



Resposta: LETRA C

33- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-AM – IESES/2018) Serão registrados no livro nº 3 (registro auxiliar), junto ao registro de imóveis:

I. As convenções antenupciais.
II. O penhor comum sobre coisas móveis.
III. As cédulas de crédito rural e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular.
IV. As convenções de condomínio.

A sequência correta é:

a) Apenas as assertivas I, III e IV estão corretas.
b) Apenas a assertiva IV está incorreta.
c) Apenas as assertivas I e II estão corretas.
d) As assertivas I, II, III e IV estão corretas.

Comentário: A questão quer saber quais dos atos elencados são registrados no Livro nº 3 - Registro Auxiliar. O art. 178 da Lei 6.015/73 elenca os atos que serão objeto de registro no Livro em questão.

Dentre eles, estão as convenções antenupciais, as convenções de condomínio e as cédulas de crédito rural e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular. O item II, que traz o ato de penhor comum sobre COISAS MÓVEIS não está dentre aqueles elencados no art. 178. Veja que tal item diz respeito às coisas móveis e não imóveis e, portanto, tal ato será registrado no Registro de Títulos e Documentos e não no Livro Auxiliar do Registro de Imóveis (art. 127, Lei 6.015/73).
Resposta: LETRA A

34- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-SP – VUNESP/2011) Está dispensada de averbação no Registro de Imóveis

a) a cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por Cédula de Crédito Imobiliário – **CCI** emitida sob a forma escritural.
b) a cessão dos direitos de credor fiduciário, garantidos por direito real, realizada por meio de endosso lançado na Cédula de Crédito Imobiliário – **CCI** emitida sob a forma cartular.
c) a Cédula de Crédito Imobiliário – **CCI** integral, sendo o crédito imobiliário garantido por direito real.
d) a Cédula de Crédito Imobiliário – **CCI** fracionária, sendo o crédito imobiliário garantido por direito real.

Comentário: Aqui a VUNESP se utilizou de legislação específica aplicada aos registros públicos, a Lei 10.931/04 que dispõe sobre Letras e Cédulas de Crédito Imobiliário. No seu art. 22, §2º, a citada lei **dispensa a averbação da cessão de crédito garantido por direito real imobiliário, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural.** O item "a" é o correto.
Resposta: LETRA A

35- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RS– VUNESP/2019) Assinale a alternativa correta.

a) O contrato de comodato imobiliário pode ser averbado no Registro Imobiliário.
b) As servidões administrativas não podem ser registradas no Registro de Imóveis.
c) Não podendo ser averbada a penhora, por faltar algum requisito formal, deve o Oficial recusar a prática do ato, devendo o Juízo competente decidir o mérito da recusa registral.
d) A cessão de crédito garantido por direito real imobiliário, representado por cédula de crédito imobiliário escritural, deve ser averbada no registro Imobiliário.
e) Os atos de fusão, cisão, ou incorporação de empresas serão averbados no Registro Imobiliário.

Comentário: A redação do art. 246, da Lei 6.015/73 dispõe que "além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro", por isso parte da doutrina entende que o comodato poderá ser objeto de averbação no Registro de Imóveis e essa foi a interpretação adotada pela Banca ao considerar o item "a" correto. O item "b" está incorreto, isto porque as servidões em

geral, inclusive as administrativas, devem ser registradas no Livro nº 2 – Registro Geral. O item "c" está errado, pois no ato da qualificação registral, o Registrador ao perceber a falta de alguma requisito formal, deve devolver o título para o devido complemento, não cabendo análise de mérito pelo Juiz visto que o motivo da devolução é estritamente formal. O item "d" está igualmente errado, pois mais uma vez a VUNESP cobrou o conhecimento da Lei 10.931/04, art. 22, §2º, que dispensa a averbação da cessão de crédito garantido por direito real imobiliário, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural. Por fim, o item "e" é polêmico e não chegamos a sua resposta pela simples leitura da lei. Em artigo escrito para o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), Alexandre Laizó Clápis esclarece que

admitindo-se como revogado o Decreto nº 3.708/1919 (que sequer tratava sobre a forma de aquisição da propriedade) com o advento do novo Código Civil, na hipótese de ocorrer transferência de patrimônio imobiliário nas operações de incorporação, cisão ou fusão de sociedades limitadas, o documento hábil para ingressar no Registro Imobiliário será o correspondente ato societário passado pela Junta do Comércio, e o ato a ser praticado é o de registro e não de averbação, como outrora praticado com subsídio no Decreto nº 3.708/1919, não mais em vigor como referido, e na Lei das Sociedades Anônimas.

O item "e" está errado, pois tais atos quando ocasionarem transferência de patrimônio imobiliário decorrente dessas operações deverão ser objeto de registro e não de averbação.
Resposta: LETRA A

36- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-MG– CONSULPLAN/2015) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro

a) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel e móvel.
b) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, sempre que tenham por objeto imóveis loteados ou não e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações.
c) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão.
d) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem, ressalvados os casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores.

Comentário: O item "a" está errado, pois o registro é feito nas alienações fiduciárias em garantia de coisa imóvel, não abrangendo a coisa móvel. O item "b" também está errado, pois a hipótese de registro que traz em seu conteúdo não diz respeito a imóveis loteados ou não, ela se refere apenas à imóveis NÃO LOTEADOS (art. 167, inciso I, alínea 9 - d*os contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que* ***tenham por objeto imóveis não loteados*** *e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações*). O item "c" está correto, é a perfeita redação

do art. 167, inciso I, alínea 36 da Lei 6.015/73. Já no item "d" o conteúdo está errado, porque o correto seria incluir os casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores e não ressalvá-los como o item fez (*art. 167, inciso I, alínea 23 - dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem* ***inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio*** *e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores*).
Resposta: LETRA C

37- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-SP – VUNESP/2016) A imissão provisória na posse de bem imóvel, concedida em favor da União,

a) é registrável na matrícula do imóvel, mas a sua cessão ou promessa de cessão são averbáveis.
b) é averbável na matrícula do imóvel, da mesma forma que a sua cessão ou promessa de cessão.
c) é averbável na matrícula do imóvel, mas a sua cessão e promessa de cessão não têm previsão de registro ou averbação.
d) é registrável na matrícula do imóvel, da mesma forma que a sua cessão ou promessa de cessão.

Comentário: Nos termos do art. 167, inciso I, alínea 36 da Lei 6.015/73, a imissão provisória concedida à União e cessão de promessa de cessão são ATOS REGISTRÁVEIS na matrícula do imóvel.
Resposta: LETRA D

38- (DPE/AC – CESPE – 2017) Maria e João, casados, adquiriram dois imóveis e instituíram um deles como bem de família e, no outro, houve a concessão de direito real de uso. Dois anos após esses atos, eles se divorciaram, tendo, contudo, restabelecido a sociedade conjugal no ano seguinte. Após reatarem, o casal extinguiu a concessão de direito real de uso existente e constituiu servidão ambiental no mesmo imóvel.

Com relação a essa situação hipotética, é correto afirmar que, no registro de imóveis, deverá ter sido feito o registro em cartório do(a)

a) instituição do bem de família.
b) divórcio.
c) servidão ambiental.
d) extinção da concessão de direito real de uso.
e) restabelecimento da sociedade conjugal.

Comentário: Eu trouxe essa questão para mostrar pra vocês que algumas vezes nos deparamos com enunciados longos e que trazem situações cheias de informações só para nos confundir. O que essa questão quer, na verdade, é bem simples: ela quer que você aponte qual dos atos elencados é objeto

de registro, somente isso. Portanto, dos itens trazidos, o único ato registrável é o que consta no item "a", qual seja, a instituição do bem de família (art. 167, inciso I, alínea 1). Por isso fiquem atentos, às vezes o nervosismo nos faz perder mais tempo do que o necessário em algumas questões.

Resposta: LETRA A

39- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-AM – IESES/2018) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro:

I. Das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade.
II. Da instituição de bem de família.
III. Das servidões em geral.
IV. Dos instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor.
A sequência correta é:

a) As assertivas I, II, III e IV estão corretas.
b) Apenas as assertivas I, II e IV estão corretas.
c) Apenas a assertiva IV está incorreta.
d) Apenas as assertivas I e II estão corretas.

Comentário: O art. 167, inciso I da Lei 6.015/73 elenca os atos objeto de registro. Os itens I, II e III trazidos na questão são previstos nas alíneas 8, 1 e 6 do citado dispositivo. O item IV é o único que não está previsto nesse rol. O registro de instrumento particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor será feito no Registro de Títulos e Documentos e não no Registro de Imóveis (art. 127, Lei 6.015/73).
Resposta: LETRA C

ESCRITURAÇÃO

40- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-SC – IESES/2019) Fazendo uma análise dos livros obrigatórios para o Registro de Imóveis, podemos afirmar que são os seguintes:

a) Livro 1 – Protocolo, Livro 2 – de Protesto, Livro 3 – de Testamentos, Livro 4 – Indicador Real e Livro 5 – Indicador Pessoal;
b) Livro 1 – Protocolo, Livro 2 – Matrícula, Livro 3- Auxiliar, Livro 4 – Indicador Real, Livro 5 – Indicador Pessoal, e o Livro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros.
c) Livro 1 – Protocolo, Livro 2 – da Hipotecas, Livro 3 – Das transcrições/transmissões, Livro 4 – Indicador Real, Livro 5 – Indicador Pessoal.
d) Livro 1 – Protocolo, Livro 2 – de Nascimento, Livro 3 – de Óbito, Livro 4 – Indicador Real, e Livro 5 – Indicador Pessoal.

Comentário: Das alternativas acima, no que se refere ao Livro 1 – Protocolo, todas estão corretas. É no Livro 2 que as três alternativas erradas serão encontradas. No item "a" denomina-se erradamente o Livro 2 como Livro de Protesto. No item "c" denomina-se o Livro 2 como Livro de Hipotecas, o que também não corresponde ao disposto na lei 6.015/73. No item "d", a questão traz como Livro 2 o Livro de Nascimento, igualmente incorreto. O item "b" é o correto. Como se viu no decorrer dessa aula, o Livro nº 2, no âmbito do Registro de Imóveis, corresponde ao Livro de Registro Geral, no qual todas as matrículas são abertas. O Livro nº 3 é o Registro Auxiliar, o Livro nº 4 é o Indicador Real e o Livro nº 5 é o Indicado Pessoal. No item no qual encontramos o gabarito, foi incluído o Livro Auxiliar de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros, previsto no art. 10 da Lei 5.709/71. Prever este último livro não está errado, mas ele não tem previsão na Lei de Registros Públicos e sim na legislação específica correlata. Por isso é importante o conhecimento destas leis!
Resposta: LETRA B

41- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-AM – IESES/2018) Todo imóvel objeto de título apresentado em cartório para registro, deve estar matriculado no livro:

a) Livro n. 4 de Indicador real.
b) Livro n. 2 de Registro geral.
c) Livro n. 1 de Registro geral.
d) Livro n. 3 de Registro auxiliar.

Comentário: Todo imóvel objeto de título apresentado deve estar matriculado no Livro nº 2 de Registro Geral. Cada imóvel possui uma única matrícula e cada matrícula um único imóvel (Princípio da Unitariedade).
Resposta: LETRA B

42- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-AM – IESES/2018) Livro, presente no registro de imóveis, no qual será realizado o apontamento de todos os títulos apresentados diariamente para "matrícula, registro ou averbação". Esse livro determinará a quantidade e qualidade dos títulos, bem como a data de sua apresentação, o nome de apresentante e o número de ordem, que seguirá, indefinidamente, sem interrupção, nos livros da mesma espécie. A sentença acima refere-se ao livro:

a) Livro n. 1 - Indicador Real.
b) Livro n. 1 – Auxiliar.
c) Livro n. 1 – Protocolo.
d) Livro n. 1 - Registro Geral.

Comentário: O Livro no qual se faz o apontamento de todos os títulos apresentados diariamente para "matrícula, registro ou averbação" será o Livro nº 1 – Protocolo.

Resposta: LETRA C

43- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-AM – IESES/2018) Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

a) Livro nº 1 (Protocolo); Livro nº 2 (Registro Geral); Livro nº 3 (Registro Auxiliar); Livro nº 4 (Indicador Real); Livro nº 5 (Indicador Pessoal).
b) Livro nº 1 (Protocolo); Livro nº 2 (Registro Geral); Livro nº 3 (Registro Auxiliar); Livro nº 4 (Indicador Pessoal); Livro nº 5 (Indicador Real).
c) Livro nº 1 (Registro Geral); Livro nº 2 (Protocolo); Livro nº 3 (Registro Auxiliar); Livro nº 4 (Indicador Real); Livro nº 5 (Indicador Pessoal).
d) Livro nº 1 (Protocolo); Livro nº 2 (Registro Geral); Livro nº 3 (Indicador Pessoal); Livro nº 4 (Indicador Real); Livro nº 5 (Registro Auxiliar).

Comentário: O Registro de Imóveis é comporto por 05 Livros: Livro nº1 – Protocolo, Livro nº2 – Registro Geral, Livro nº3 – Registro Auxiliar, Livro nº 4 – Indicador Real e Livro nº 5 – Indicador Pessoal (art. 173, Lei 6.015/73).

Lembrar da dica da aula:

- O PRImeiro Livro é o PROtocolo;
- O segundo Livro é o Registro Geral (REGE)
- O terceiro Livro é o Registro Auxiliar (REAU)
- O quarto e quinto Livros são os Indicadores Real e Pessoal (REPE), nessa ordem respectivamente.

Resposta: LETRA A

44- (Titular de Serviços de Notas e Registro - TJ/PI – CESPE – 2013) No que se refere à interpretação do rol de livros previstos na Lei de Registros Públicos, são facultativos, nas serventias de registro de imóveis, a manutenção e o preenchimento do livro de

a) registro auxiliar
b) indicador real
c) indicador pessoal.
d) indicador do protocolo.
e) registro geral.

Comentário: Do rol trazido nas alternativas acima, o único item no qual é facultativo a manutenção e o preenchimento do livro é o que consta na letra "d", o indicador de protocolo.
Resposta: LETRA D

45- (Cartório/SE – 2006 - CESPE) Acerca do registro de imóveis, julgue os itens a seguir:

(1) O livro de registro geral é destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou à averbação de outros atos que, apesar de não terem relação direta com o imóvel matriculado, por exigência legal são averbados no cartório imobiliário, como, por exemplo, as convenções de condomínio, os pactos antenupciais, a instituição de bem de família e a cédula de crédito hipotecário.

Comentário: Cuidado!! Algumas questões nos envolvem num conteúdo que aparentemente está correto, é necessário atenção. O Livro de Registro Geral é destinado sim às matrículas dos imóveis e ao registro ou à averbação de outros atos **que tem relação direta com o imóvel**, ora constituindo ou modificando direitos reais relacionados a ele, ora alterando, declarando ou atualizando conteúdo do seu registro. Inclusive, todos os exemplos trazidos no conteúdo da assertiva correspondem à atos que possuem relação direta com o imóvel. O item está errado!
Resposta: ERRADO

46- (Titular de Serviços de Notas e Registros – TJ/DF – CESPE/2019) De acordo com a Lei de Registros Públicos, quanto ao registro de imóveis, os contratos de penhor rural devem ser

a) registrados no livro de registro auxiliar.
b) averbados no livro de registro auxiliar e registrados no indicador real.
c) registrados no livro de registro geral.
d) averbados no livro de registro geral.
e) averbados no livro de indicador real e assentados no registro geral.

Comentário: Nos termos do art. 178, inciso VI da Lei 6.015/73, os contratos de penhor rural deverão ser registrados no Livro nº 3 – Registro Auxiliar. Este mesmo contrato também está previsto na alínea 15, inciso I, do art. 167 da LRP. Em razão disso poderá surgir a dúvida: será que os contratos de penhor rural deverão ser registrados também no Livro nº 2 – Registro Geral? A resposta é não, eles não serão registrados também no Livro nº 2 – Registro Geral, porque **o art. 176 estabelece que no Livro nº 2 só serão levados à registro e averbação os atos relacionados no art. 167 E NÃO ATRIBUÍDOS AO LIVRO Nº 3**. A resposta correta, portanto, é a letra "a".
Resposta: LETRA A

47- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-AM – IESES/2018) A respeito do tema "Livros no Registro de Imóveis", é correto afirmar:

a) O Livro nº 5 – Registro Auxiliar - dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.
b) Será registrada no Livro nº 3 – Indicador Real - a penhora judicial de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles.
c) O Livro nº 1 - Protocolo - servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, inclusive daqueles apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos, conforme nova dicção legal.
d) O Livro nº 4 - Indicador Real - será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.

Comentário: O item "a" está errado, pois o Livro nº 5 corresponde ao Indicador Pessoal e não ao Registro Auxiliar que é o Livro nº 3. O item "b" também está errado pois o Livro nº 3 é o de Registro Auxiliar. O item "c" começa corretamente, mas erra ao afirmar que o Livro nº1 – Protocolo servirá também para apontamento até mesmo dos títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos. O parágrafo único do art. 12 da Lei 6.015/73 dispõe que "*independem de apontamento no Protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos*". O item correto, portanto, é o "d" que aponta o Livro nº 4 – Indicador Real como o repositório de todos os imóveis com os elementos corretamente especificados.
Resposta: LETRA D

48- (Titular de Serviços de Notas e Registros – TJ/DF – CESPE/2019) No Registro de Imóveis, o livro n.º 4, denominado indicador real, serve

a) como repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, devendo-se fazer referência aos respectivos números de ordem.
b) como repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.
c) para o apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, devendo conter o número de ordem, o nome do apresentante e a natureza formal do título.
d) para o registro da matrícula dos imóveis e o registro ou a averbação dos atos correspondentes, quando não for matéria específica do livro de registro auxiliar.
e) para o registro da emissão de debêntures, das cédulas de crédito rural e de crédito industrial e das convenções de condomínio edilício.

Comentário: O item “a” se refere ao Livro nº 5 – Indicador Pessoal; o item “b” se refere ao Livro nº 4 – Indicador Real, é o item correto; o item “c” se refere ao Livro nº 1 – Protocolo; o item “d” se refere ao Livro nº 2 – Registro Geral; por fim, o item “e” se refere ao Livro nº 3 – Registro Auxiliar.
Resposta: LETRA B

49 - (IESES - 2016 - TJ-MA - Titular de Serviços de Notas e de Registros - Provimento) Assinale a alternativa correta:

a) Conforme o disposto na Lei n. 6.015/1973, os Livros Protocolo, Registro Geral, Registro Auxiliar, Indicador Real e Indicador Pessoal poderão ser substituídos por fichas.
b) Conforme o disposto na Lei n. 6.015/1973, a decisão da dúvida possui natureza judicial e, portanto, fica a parte que não a impugnou tempestivamente, sujeita aos efeitos da coisa julgada formal e material.
c) Conforme o disposto na Lei n. 6.015/1973, o número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.
d) Conforme o disposto na Lei n. 6.015/1973, prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais alto, proibida a protelação do registro dos demais apresentados, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e penal do Registrador.

Comentário: O item “a” está incorreto, pois o Livro nº1 (Protocolo) não poderá ser substituído por fichas (art. 173, parágrafo único da Lei 6.015/73). O item “b” está incorreto pois a decisão do procedimento de dúvida (assunto que ainda será abordado) não possui natureza judicial e sim administrativa, nos termos do art. 204 da Lei 6.015/73, e portanto não há que se falar em coisa julgada. O item “c” está correto, é a transcrição do conteúdo do art. 186 da LRP. Por fim, o item “d” está incorreto em dois pontos: prevalecerão para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo e não mais alto, como dispõe o item; além disso, não há qualquer proibição para se protelar o registro dos títulos apresentados posteriormente, podendo ser realizado a protelação pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil (art. 191, Lei 6.015/73).

Resposta: LETRA C

50 - (CONSULPLAN - 2017 - TJ-MG - Titular de Serviços de Notas e de Registros - Provimento - 2017) Todas as assertivas estão corretas, EXCETO:

a) Os Livros Registro Geral, Registro Auxiliar, Indicador Real e Indicador Pessoal poderão ser substituídos por fichas.

b) São disciplinados pela Lei 6.015/73 o registro civil de pessoas naturais, o registro civil de pessoas jurídicas, o registro de títulos e documentos e o registro de imóveis. Os demais registros reger-se-ão por leis próprias.
c) A decisão no procedimento da dúvida possui natureza administrativa e, portanto, suas sentenças ficam sujeitas aos efeitos da coisa julgada material.
d) Qualquer pessoa pode requerer e obter certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido, em todos os serviços registrais, ressalvadas hipóteses específicas no registro civil.

Comentário: O item "a" está correto, pois todos os Livros (nº2, 3, 4 e 5) dispostos em seu conteúdo poderão ser substituídos por fichas (art. 173, parágrafo único da Lei 6.015/73). O item "b" está correto, pois a Lei 6.015/73 regulamenta de fato o registro civil de pessoas naturais, o registro civil de pessoas jurídicas, o registro de títulos e documentos e o registro de imóveis. O protesto de títulos é regulamentado pela Lei 9.492/97 e o Tabelionato de Notas pela Lei 8.935/94. O item "c" está parcialmente correto pois a decisão no procedimento de dúvida possui realmente natureza administrativa, mas exatamente em função disso não há que se falar em coisa julgada material. Finalmente, o item "d" está correto e diz respeito ao princípio da publicidade, e corretamente, o item faz a ressalva dos casos específicos do registro civil.

Resposta: LETRA C

51 - (Cartório/AC – 2006 - CESPE) Acerca do registro de imóveis, de acordo com a Lei dos Registros Públicos, julgue o próximo item.

(1) A publicidade dos atos submetidos a registro público está assegurada pelo princípio da publicidade, o qual também garante a qualquer pessoa o direito de requerer e obter gratuitamente certidão de registro de um bem imóvel ou mesmo informações de todos os termos de assento, mediante solicitação verbal, pertinente a esse registro.

Comentário: A assertiva acima está em parte correta e em parte errada. A publicidade dos atos pertinentes ao registro de imóveis está realmente assegurada pelo princípio da publicidade, que garante o direito de requerer certidões. No entanto, a obtenção dessas certidões não se dá de forma gratuita, e, sendo assim, é devido o pagamento prévio das custas e emolumentos pelo requerente, a fim de obter tais certidões.

Resposta: ERRADO



Depois de visto o conteúdo e realizadas as questões, eu gostaria de fazer algumas ponderações de cunho mais estratégico sobre as instituições e o estilo de prova de cada uma delas, elencar os conteúdos abordados nesta aula que foram mais cobrados nas questões e fazer um breve resumo sobre eles. Vamos lá!! Força que estamos na reta final desta primeira aula.

A instituição que acredito ser mais complicada, pelo estilo das questões, é a VUNESP. Isto porque ela vai além da letra da lei, abordando às vezes questões que não são pacíficas na doutrina. No que diz respeito às questões de registro de imóveis, observa-se que o nível delas é mais alto, então merece uma atenção especial. Em relação ao conteúdo, praticamente não há questões que abordem os princípios, observa-se um pouco mais de questões sobre a escrituração, mas a grande maioria delas trata sobre as atribuições (atos de registro e averbação). Percebi ainda que ela cobra bastante (mesmo nas questões de registro de imóveis) as normas estaduais que disciplinam a atividade de maneira específica (Código de Normas Extrajudicial do Estado), por isso é importante também uma leitura atenta desse material, no que diz respeito ao registro de imóveis. Portanto, quando a Banca for a VUNESP acredito que seja mais interessante focar um tempo maior na legislação específica de cada Estado, que disciplina a escrituração e a atividade no registro de imóveis. Mais um ponto que gostaria de ressaltar é que a VUNESP se utiliza (mais que as outras bancas) da legislação específica aplicada aos Registros Públicos, como a Lei 10.931/04.

O IESES é uma banca que não exige de nós muito conhecimento de doutrina ou jurisprudência. É importante, por outro lado, uma boa memorização da letra da lei, pois é bastante cobrada. Assim como na VUNESP, a parte mais cobrada são as atribuições, mas observei também um bom número de questões sobre a escrituração e algumas poucas sobre os princípios. Considero o IESES uma banca mais simples, porque não traz questões polêmicas, basta você ter conhecimento da lei que provavelmente se sairá muito bem nas questões.

Considero a forma de cobrança da CONSULPLAN muito semelhante à do IESES, portanto, tendo um bom conhecimento da letra da lei, é possível ter um ótimo desempenho nas questões trazidas por ela também. De toda forma, estou disponível para conversar com vocês sobre tais temas com a finalidade de amadurecer a abordagem e cobrança dos temas nas provas.

Nas outras instituições percebi também maior índice de cobrança de questões que versam sobre as atribuições, depois a parte da escrituração e por último os princípios. A seguir fiz um breve resumo sobre os temas abordados nesta aula.

9 – LEGISLAÇÃO ESTADUAL – NORMAS EXTRAJUDICIAIS DE SÃO PAULO

Por se tratar de Curso direcionado ao Estado de Minas Gerais, este último tópico tem a finalidade de relacionar os assuntos abordados nesta aula e que, de alguma maneira, possuem também regulamentação específica no Código de Normas do Estado. Esse estudo é fundamental, e vai nos

prevenir de surpresas na hora da prova! Vamos seguir então com a análise dos dispositivos deste instrumento normativo.

Em relação aos princípios, as normas de Minas Gerais trazem uma seção específica para tratar o tema, em complemento ao que já estudamos nesta aula. Vejamos os princípios que são elucidados nas normas:

I - da obrigatoriedade, a impor o registro dos atos previstos em lei, mesmo que inexistam prazos ou sanções por seu descumprimento;

II - da territorialidade, a circunscrever o exercício das funções delegadas do registro de imóveis à área territorial definida nos termos da legislação em vigor;

III - da continuidade, a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal, excepcionadas as aquisições originárias;

IV - da especialidade objetiva, a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro;

V - da especialidade subjetiva, a exigir a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas na matrícula e nos títulos levados a registro;

VI - da prioridade, a outorgar ao primeiro apresentante de título a prevalência de seu direito sobre o de apresentante posterior, quando referentes ao mesmo imóvel e contraditórios;

VII - da tipicidade, a afirmar serem registráveis apenas títulos previstos em lei;

VIII - da disponibilidade, a precisar que ninguém pode transferir mais direitos do que os constantes do registro de imóveis, a compreender as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa);

IX - da concentração, a possibilitar que se averbem na matrícula as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé.

Acerca das **atribuições**, as normas extrajudiciais praticamente repetiram o rol dos atos registráveis do artigo 167 da Lei 6015/73. Vejamos:

Art. 716. No Ofício de Registro de Imóveis, além da matrícula, se fará o registro:

I - da instituição de bem de família (Livros no 2 e no 3);

II - das hipotecas legais, judiciais e convencionais (Livro no 2);

III - dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada (Livro no 2);

IV - das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis (Livro no 2);

V - das servidões em geral (Livro no 2);

VI - do usufruto, do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família (Livro no 2);

VII - dos contratos de compromisso de compra e venda, de cessão e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações (Livro no 2);

VIII - da enfiteuse (Livro no 2);

IX - da anticrese (Livro no 2);

X - das convenções antenupciais (Livro no 3);

XI - das cédulas de crédito industrial, à exportação e comercial (Livro no 3);

XII - dos penhores rural, industrial e mercantil (Livro no 3);

XIII - das incorporações (Livro no 2), instituições (Livro no 2) e convenções de condomínios edilícios (Livro no 3);

XIV - dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei no 4.591, de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência da Lei no 6.015, de 1973 (Livro no 2);

XV - dos loteamentos urbanos e rurais (Livro no 2);

XVI - dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei no 58, de 10 de dezembro de 1937, que “dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações” e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência da Lei no 6.015, de 1973 (Livro no 2);

XVII - das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóveis (Livro no 2);

XVIII - dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem, inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores (Livro no 2);

XIX - dos atos judiciais ou escrituras públicas de adjudicação ou partilha (Livro no 2);

XX - da arrematação e da adjudicação em hasta pública (Livro no 2);

XXI - das sentenças declaratórias de usucapião e do reconhecimento extrajudicial de usucapião (Livro no 2);

XXII - da compra e venda pura e da condicional (Livro no 2);

XXIII da permuta (Livro no 2);

XXIV - da dação em pagamento (Livro no 2);

XXV - da transferência de imóvel em casos de integralização ou redução de capital social, cisão, fusão, incorporação ou dissolução de pessoas jurídicas (Livro no 2);

XXVI - da doação (Livro no 2);

XXVII - da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização (Livro no 2);

XXVIII - da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel (Livro no 2);

XXIX - da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão (Livro no 2);

XXX - dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia (Livro no 2);

XXXI - da constituição do direito de superfície (Livro no 2);

XXXII - do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público (Livro no 2);

XXXIII - da legitimação de posse (Livro no 2);

XXXIV - da Certidão de Regularização Fundiária, da legitimação fundiária, da conversão da legitimação de posse em propriedade (Livro no 2);

XXXV - da transferência de domínio prevista nas Leis estaduais no 7.373, de 3 de outubro de 1978, que "dispõe sobre legitimação e doação de terras devolutas do Estado em zona urbana ou de expansão urbana", e no 11.020, de 8 de janeiro de 1993, que "dispõe sobre as terras públicas e devolutas estaduais e dá outras providências" (Livro no 2);

XXXVI - do tombamento definitivo (Livro no 3);

XXXVII - da escritura pública de arrendamento de imóvel rural por estrangeiro residente ou autorizado a funcionar no Brasil, bem como por pessoa jurídica brasileira equiparada a estrangeira, desde que previamente registrada no Ofício de Registro de Títulos e Documentos (Livro no 2);

XXXVIII - do direito real de laje (Livro no 2);

XXXIX - do condomínio de lotes (Livro no 2);

XL - do condomínio urbano simples (Livro no 2);

XLI - da multipropriedade (Livro no 2);

XLII - de outros atos, fatos ou títulos previstos em lei.

Já quanto às **averbações**, há outras previsões para além daquelas estabelecidas na Lei 6015/73, que destacaremos a seguir:

- da certificação de não sobreposição a outros imóveis no cadastro georreferenciado do INCRA;
- do novo código do imóvel fornecido pelo INCRA, nos termos do art. 5o, parágrafo único, do Decreto no 4.449, de 30 de outubro de 2002, que "regulamenta a Lei no 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nos. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências";

- das comunicações, inclusive por meio eletrônico, de atos de processos judiciais, nos termos da Lei no 11.419, de 19 de dezembro de 2006, que "dispõe sobre a informatização do processo judicial; altera a Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil; e dá outras providências";
- da impossibilidade de negociação dos imóveis rurais concedidos a beneficiários da reforma agrária, pelo prazo de 10 (dez) anos, nos termos do art. 189 da Constituição Federal;
- da indisponibilidade de bens decorrente de penhora em execução de dívida ativa da União, suas autarquias e fundações, nos termos do art. 53, parágrafo único, da Lei no 8.212, de 1991;
- da indisponibilidade dos bens dos administradores das instituições financeiras, nos casos de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, nos termos do art. 36 da Lei no 6.024, de 13 de março de 1974, que "dispõe sobre a intervenção e a liquidação extrajudicial de instituições financeiras, e dá outras providências";
- da indisponibilidade de bens do requerido em medida cautelar fiscal, nos termos do art. 4o da Lei no 8.397, de 6 de janeiro de 1992, que "institui medida cautelar fiscal e dá outras providências";
- das restrições aos bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, nos termos do art. 5o, § 7o, da Lei no 11.795, de 8 de outubro de 2008, que "dispõe sobre o Sistema de Consórcio";
- do patrimônio de afetação, nos termos do art. 31-A da Lei no 4.591, de 1964;
- da construção nos termos do art. 247-A da Lei no 6.015, de 1973;
- da geração do direito de construir no imóvel gerador;
- do controle do saldo da área líquida transferível, no imóvel gerador;
- da aquisição, por escritura pública, da transferência do direito de construir no imóvel receptor;

Sobre a **escrituração** em Registro de Imóveis, as normas pouco inovaram ou acrescentaram previsões que não sejam comuns à Lei 6015/73. Desse modo, iremos destacar apenas o que for além da Lei de Registros Públicos, o que não dispensa a leitura integral dos artigos do Código de Normas:

> Art. 723. Haverá, no Ofício de Registro de Imóveis, os seguintes livros:
> I - Livro no 1 - Protocolo;
> II - Livro no 2 - Registro Geral;
> III - Livro no 3 - Registro Auxiliar;
> IV - Livro no 4 - Indicador Real;
> V - Livro no 5 - Indicador Pessoal;
> VI - Livro de Cadastro de Aquisições e Arrendamentos de Imóveis Rurais por Estrangeiros.

As normas facultam a utilização da escrituração eletrônica para os seguintes livros: protocolo; livro 2; livro 3; Livro de Cadastro de Aquisições e Arrendamentos de Imóveis Rurais por Estrangeiros. E em sistema de fichas, faculta para os livros 2, 3 e o de Cadastro de Aquisições e Arrendamentos de Imóveis Rurais por Estrangeiros.

Esclarece que o Livro Protocolo deve conter, diariamente, as seguintes informações dos atos praticados no respectivo dia: prenotações realizadas; prenotações com suscitação de dúvida; prenotações canceladas por decurso de prazo; prenotações com anotações dos atos praticados; termo de encerramento, com assinatura do oficial de registro ou preposto autorizado.
Chamo-lhes a atenção para a diferença entre o Requerimento para Exame e Cálculo e o Livro Protocolo e, para tanto, é preciso ter em mente o principal efeito do ingresso do título no protocolo, que é o direito de preferência. Assim, aqueles títulos a que não se pretende atribuir direito de preferência e que se deseja apenas o orçamento, devem ser requeridos por formulário próprio, a ser disponibilizado pelo Registrador no balcão de atendimento, dispensado o reconhecimento de firma quando assinado na presença do oficial de registro ou de seu preposto.

REQUERIMENTO

- EXAME E CÁLCULO

LIVRO PROTOCOLO

- DIREITO DE PREFERÊNCIA

Ainda quanto à **Escrituração**, as normas estabelecem que os papeis referentes ao serviço de registro devem ser mantidos em arquivos na serventia, facultada a utilização de digitalização, microfilmagem e de outros meios de reprodução autorizados em lei. E confere destaque especial aos seguintes arquivamentos: comprovantes das comunicações feitas ao INCRA e à Corregedoria-Geral de Justiça, relativas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros; comprovantes das comunicações feitas à Secretaria da Receita Federal do Brasil, relativas às operações imobiliárias realizadas.
Fiquem atentos, ainda, para a obrigatoriedade dos registradores de imóveis de manter registro, em base de dados informatizada, **controle das indisponibilidades de bens comunicadas pela Corregedoria-Geral de Justiça e por autoridades judiciais e administrativas que detenham essa competência legal**. Verificada a existência de imóveis no nome comunicado, a indisponibilidade de bens será averbada à margem da respectiva transcrição, inscrição ou na matrícula. E se for constatada a existência de mais de um imóvel de propriedade de pessoa que sofre a constrição e indicando a ordem um limite de valor para referida indisponibilidade, deve o oficial de registro comunicar tal fato à autoridade judicial para que ela defina em quais matrículas deverá ser averbada a indisponibilidade, mantendo os efeitos da prenotação até o recebimento da resposta.

Seguindo o conteúdo desta aula, no que diz respeito à **publicidade** no registro de imóveis, as normas extrajudiciais de Minas Gerais trazem uma seção sobre certidões. Qualquer pessoa pode solicitar

certidão do registro sem informar o motivo ou o interesse do pedido e o oficial não pode deixar de emiti-la, sob nenhum pretexto, ainda que se trate de atos cancelados.

Caso a certidão não seja entregue incontinentemente ao pedido, deverá ser fornecido ao interessado o protocolo da respectiva solicitação, do qual deverão constar a data e hora desta, a prevista para a entrega da certidão e o valor pago.

As normas trazem destaques especiais para alguns tipos de certidões:

- **certidão de ônus reais: inclui** não somente os direitos reais, mas também todos os gravames, as cláusulas e obrigações de quaisquer naturezas, **à exceção das ações reais e pessoais reipersecutórias, que são objeto de certidão específica.**;
- **certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias:** inclui não somente os registros e as averbações relativos a ações de tal natureza, mas também relativos a ações fundadas em obrigações propter rem e com eficácia real;
- **certidão de inteiro teor**: poderá ser extraída por meio datilográfico, impresso, reprográfico ou digital e será mencionada a existência de títulos em tramitação na serventia, quando houver.

Na hipótese de criação de nova circunscrição territorial, caberá ao oficial de registro da antiga circunscrição informar, obrigatoriamente, nas certidões emitidas, que o imóvel em questão passou a pertencer a outra circunscrição territorial, indicando-a.

Sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o oficial de registro mencioná-la obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e penal, com exceção das certidões de transcrições, nas quais deverá ser feita a ressalva de que não fazem prova de propriedade e de inexistência de ônus, a não ser que sejam concomitantemente solicitadas as respectivas certidões negativas de ônus e alienações.

Quando solicitada com base no Livro no 4 - Indicador Real, o oficial de registro só expedirá certidão após as buscas efetuadas com os elementos de indicação constantes da descrição do imóvel apresentados pelo interessado, devendo ser ressalvada a possível existência de matrícula ou transcrição com descrição diversa da apresentada que possa englobar o referido imóvel.

Abordamos, então, os principais atos. Reforço que não foram esgotadas todos os itens das normas extrajudiciais, sendo necessária a leitura atenta dos dispositivos, pelo menos de duas a três vezes, para melhor fixação.

Vamos agora para a parte prática da nossa aula, a resolução das questões.

10 - RESUMO

FINALIDADE DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

A atividade do registro de imóveis é garantir **publicidade, autenticidade, segurança e eficácia** aos atos e negócios jurídicos, mas os atos que concernem a esta atividade são especificamente aqueles **constitutivos, declaratórios, modificativos, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis e atividades correlatas.**

Você vai decorar a palavra **PASE** pois é a partir dela que faremos essa memorização. Cada letra corresponde a primeira letra de cada finalidade dos registros públicos.

P ublicidade
A autenticidade
S egurança
E ficácia

SISTEMAS REGISTRAIS

São três os principais sistemas registrais:

Sistema Francês	Sistema Alemão	Sistema Australiano (Torrens)
A França, com o edito de 21 de março de 1673, denominado "*Colbert*", instaurou o primeiro sistema de registro fundado na inoponibilidade dos títulos de propriedade não inscritos. A Lei de 11 de Brumário de 1798 obrigou a transcrição de todos os atos translativos de propriedade, mas não para fins de constituir a propriedade, sua obrigatoriedade tinha como fim a oponibilidade em	É o sistema que mais se aproxima de um grau de perfeição. Na Alemanha o registro de imóveis integra a organização judicial e o procedimento registral é considerado de jurisdição voluntária. O registro no sistema alemão constitui a propriedade e os demais direitos reais sobre os imóveis, e estabelece a presunção *iuris et iure*, ou seja, a presunção absoluta de legitimidade.	Introduzido inicialmente na Austrália e tem previsão em algumas legislações nacionais, inclusive na brasileira, no art. 277 da Lei 6.015/73. O registro Torrens, em linhas gerais, é um sistema que coexiste na legislação e tem um procedimento próprio requerido pelo proprietário do imóvel de imóvel rural para fins de obter presunção absoluta de propriedade.

face de terceiros de boa-fé. E tal fim permanece até os dias de hoje. O sistema francês não garante a propriedade do transmitente e seus critérios de identificação são ainda hoje considerados inseguros.		
SISTEMA BRASILEIRO: No Brasil os registros públicos fazem parte do extrajudicial. Em linhas gerais, segue o sistema alemão, aqui o registro também possui natureza constitutiva de propriedade, mas adota-se a presunção *juris tantum*, ou seja, uma presunção relativa de legitimidade que admite prova em contrário.		

ATRIBUIÇÕES

As atribuições correspondem à todas as atividades desenvolvidas no sistema imobiliário de registro que viabilizam o registro dos imóveis e de todos os atos e negócios que afetam sua situação jurídica. São as três principais:

- ✓ Abertura de matrícula
- ✓ Atos de registro
- ✓ Atos de averbação

A **abertura da matrícula** se dá por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência da Lei 6.015/73. Os **atos de registro** constituem e transferem direitos reais e os **atos de averbação** modificam os registros, seja para alterá-los (alteração de estado civil ou nome das partes; atualização de logradouro ou numeração) de forma acessória, seja para atualizá-los ou para extingui-los.

Os **atos de REGISTRO e AVERBAÇÃO** (art. 167, inciso I da Lei 6.015/73) mais cobrados nas questões foram os seguintes:

Atos de REGISTRO	Atos de AVERBAÇÃO	Atos de Registro no Livro nº 3 – Registro Auxiliar
Instituição de bem de família;	Por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais	Emissão de debêntures, sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões, firmando-se pela ordem do registro a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade;

Servidões em geral;	**Servidão ambiental**	**Cédulas de crédito rural e de crédito industrial**, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular
Hipotecas legais, judiciais e convencionais;	**Cédulas hipotecárias**	**Convenções de condomínio** edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade
Enfiteuse	Reserva legal	**Convenções antenupciais**
Anticrese	**"E*x offício* ", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público**	**Contratos de penhor rural**
Contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada **cláusula de vigência** no caso de alienação da coisa locada;	Contrato de locação, para os fins de exercício de **direito de preferência**	**Penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria**, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles
Contratos de penhor rural	Destaque de imóvel de gleba pública originária	**Títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato, praticado no Livro nº 2.**
Penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;	Auto de demarcação urbanística	
Penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis	Restabelecimento da sociedade conjugal	
Usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;	Mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis	
Convenções antenupciais	**Convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal**, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;	
Cédula de crédito industrial	Cessão de crédito imobiliário	
-Doação entre vivos; -Permuta; -Dação em pagamento -Compra e venda pura e da condicional;	Cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso	
Incorporações, instituições e convenções de condomínio	Extinção da legitimação de posse	
Alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.		
-**Sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;** -Sentenças declaratórias de usucapião	-Sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro	
Empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;	Sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído	

	com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário.	
Desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;	Alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;	
Transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;		

ESCRITURAÇÃO

Conceito: **Escrituração** é o processo através do qual se registram, por métodos sistemáticos, todos os fatos ocorridos em determinada organização com a finalidade de se fixar, de forma segura, dados que serão necessários para posterior verificação. São regras gerais de escrituração:

Os livros serão encadernados;
Dimensão das folhas dos Livros: **Largura:** de 0,22m até 0,40m (números pares) **Altura:** 0,33m a 0,55m (números ímpares)
Os livros podem ser escriturados mecanicamente em folhas soltas, obedecidos os modelos aprovados pela autoridade judiciária competente;
Redução do número de folhas dos Livros somente é possível com autorização judicial até a terça parte do consignado em lei, considerando a quantidade dos registros.
Ao findar um Livro do Registro de Imóveis o número que determina qual tipo de Livro este se refere será mantido, sendo adicionado sucessivas letras na ordem alfabética simples (ex.: Livro nº1-A; Livro nº 1-B). Caso algum dos livros atinja a última letra do alfabeto, retorna-se ao início do alfabeto e deverão ser repetidas em combinação com a primeira e assim indefinidamente (ex.: Livro nº 2-AA; Livro nº 2-AB);
O número de ordem dos registros não será interrompido com o fim de um livro e início de outro, eles continuarão indefinidamente.

São 05 (cinco) os Livros obrigatórios dispostos na Lei 6.015/73, que compõem o Registro de Imóveis:

LIVROS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 1 – PROTOCOLO: apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, ressalvados os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL (MATRÍCULA): destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3
LIVRO Nº 3 – REGISTRO AUXILIAR: destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.
LIVRO Nº 4 – INDICADOR REAL: repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.
LIVRO Nº 5 – INDICADOR PESSOAL: repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

No que se refere aos processos de escrituração, podemos falar em 04 tipos:

Manual	Mecânico	Eletrônico	Informatizado
aquele do qual resultam Livros escritos pelas próprias mãos do Oficial (seja por escrita própria ou por meio datilográfico), sendo assim, ele não se utiliza de instrumentos mecânicos para a impressão e realização dos atos nos Livros	aquele auxiliado por editores de texto em computador, mas sem o uso de sistema informatizado de base de dados.	envolve não só a utilização de editores de texto do computador na prática dos atos, mas também o uso de sistema informatizado de base de dados que permite um fluxo autêntico de documentos públicos e dotados de fé pública no meio eletrônico.	é uma importante ferramenta para alavancar o processo de desenvolvimento e aperfeiçoamento dos serviços registrais e notariais no meio digital, tanto no Brasil quanto no mundo. Por meio dele, a impressão dos atos é preparada a partir de sistemas informatizados que gerenciam e armazenam as informações, emitindo relatórios, certidões e outros documentos essenciais do dia a dia.

PRINCÍPIOS

São muitos os princípios adotados na atividade do registro de imóveis. Verificou-se, no entanto, que os mais cobrados das provas são os seguintes:

- **PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE:** cada imóvel será registrado em uma única matrícula;
- **PRINCÍPIO DA PRIORIDADE:** num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo grau, mas classificam-se por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica de apresentação;
- **PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE:** é o próprio efeito causado pelo registro, qual seja, tonar o ato público para terceiros, fato que gera a oponibilidade *erga omnes*.

- **PRINCÍPIO DA TAXATIVIDADE:** os títulos que são objeto de registro e averbação no Registro de Imóveis são aqueles constantes em lei;
- **PRINCÍPIO DA ROGAÇÃO:** a atividade registral depende de provocação do interessado, seja ele um particular, os órgãos estatais, Juiz ou o Ministério Público.
- **PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE:** nenhum registro pode ser feito sem que se tenha previamente registrado o título anterior, que é verdadeira condição de admissibilidade do registro dos títulos posteriores.

É relevante, portanto, termos uma atenção maior no estudo desses princípios, visto que as chances deles serem cobrados é alta.

Bom pessoal, chegamos ao fim desta primeira aula com esse resumo, que foi direcionado ao conteúdo mais cobrado nas questões aqui abordadas. Sempre tentaremos reforçar os conteúdos que mais aparecem nas questões. As bases do nosso conhecimento para a aprovação serão construídas a partir de um olhar atento do conteúdo mais cobrado, a forma como são cobrados e a persistência na resolução das questões e repetição do estudo.

Mantenham-se firmes nos seus propósitos!

Bons estudos!



LISTA DE QUESTÕES

11 - LISTA GERAL DE QUESTÕES

1- (Concurso TJ- RO (IESES) – 2017) Assinale a alternativa correta:

a) O registro Torrens tem sua origem nas obras do publicista Andrés Bello Torrens, destinando-se (o registro) à regularização do grave problema urbano de falta de habitação digna à população carente, fenômeno ocorrido em vários países da América do Sul, inclusive o Brasil.
b) Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido na Lei n. 6.015/1973.
c) Conforme definido na Lei n. 6.015/1973, é anulável o registro lavrado fora das horas regulamentares ou em dias em que não houver expediente, sendo civil e criminalmente responsável o oficial que der causa à anulabilidade.
d) Consideram-se registráveis, na dicção da Lei n. 6.015/1973, exclusivamente os direitos reais reipersecutórios.

2 - (Concurso Paraíba (IESES) – 2013) No Registro de Imóveis, o princípio da inscrição significa que:

a) as despesas com o registro são de inteira responsabilidade do apresentante do título que postulou a sua inscrição no fólio real.
b) o Oficial Registrador poderá recusar o recebimento de título sem previsão legal, no Livro n. 1 da Serventia.
c) a constituição, transmissão e extinção de direitos reais sobre bens imóveis, por atos inter vivos, somente se aperfeiçoa com o registro do respectivo título no fólio real.
d) o Oficial Registrador não poderá recusar o recebimento de título, ainda que não tenha previsão legal, no Livro n. 1 da Serventia.

3 - (Concurso Piauí (Cespe) - 2013) Em caso de outorga de imóvel, se este não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para dar cumprimento ao princípio da:

a) Continuidade
b) Generalidade
c) Especialidade
d) Prioridade
e) Fé pública.

4 - (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RO – IESES/2017) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos os registros de:

a) Enfiteuse, anticrese, convenções antenupciais e as cédulas hipotecárias.
b) Máquinas e equipamentos agrícolas, cédulas hipotecárias e anticrese.
c) Enfiteuse, anticrese, convenções antenupciais e as cédulas de crédito rural.
d) Enfiteuse, anticrese, convenções antenupciais e as baixas de pessoa jurídica enquadrada como EIRELI.

5 - (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RO – IESES/2017) Assinale a alternativa correta:

a) No registro de imóveis, o Livro Indicador Real não poderá ser substituído por fichas.
b) No registro de imóveis, o Livro Registro Auxiliar não poderá ser substituído por fichas.
c) No registro de imóveis, o Livro Registro Geral poderá ser substituído por fichas.
d) No registro de imóveis, o Livro Protocolo poderá ser substituído por fichas.

6 - (4º Concurso – São Paulo) No que se refere à expedição de certidões, analise as seguintes assertivas:

I. os oficiais e servidores do cartório são obrigados a lavrar certidões do que lhes for requerido e a fornecer às partes as informações solicitadas, desde que haja determinação judicial;
II. qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao Oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido, salvo disposição expressa em contrário;
III. qualquer pessoa pode requerer certidão do registro, e o Oficial e servidor são obrigados a fornecê-la, desde que justifique o interesse na obtenção do documento;
IV. a certidão será lavrada independentemente de despacho judicial.

Pode-se afirmar que são corretas as seguintes proposições:
a) II e IV, somente.
b) I e III, somente.
c) I, II e IV, somente.
d) II e III, somente.

7- (Serviços de Notas e de Registros – Maranhão 2011) Quanto à publicidade dos atos notariais e de registro, assinale a alternativa correta:

a) É irrestrita.
b) Nas certidões de registro civil serão prestadas informações acerca da natureza da filiação, mediante ordem judicial, por requerimento da pessoa a que se refere o registro ou daquele que comprove legítimo interesse.
c) Terá sempre efeito constitutivo.

d) Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

8- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-MG – CONSULPLAN/2015) Entre os principais sistemas de publicidade registral imobiliária incluem-se o francês, o alemão e aquele denominado misto, exatamente esse último adotado no Brasil, de acordo com o Código Civil, art. 1.245. Assim, é correto afirmar:

e) No sistema adotado no Brasil, o contrato é meio de transferir a propriedade, servindo a inscrição somente como meio de publicidade declarativa.
f) A inscrição, de caráter obrigatório, constitui meio de publicidade constitutiva, por força de um negócio jurídico- abstrato. O registro não está vinculado ao negócio jurídico de que teve origem, de modo que a eficácia ou ineficácia desse negócio causal dele se desprende definitivamente.
g) Atribui-se ao registro efeito constitutivo, além de obrigatório, todavia sem se afastar da natureza causal do título que lhe originou. Trata-se de um sistema substantivo ou material. O registro está vinculado ao negócio jurídico de que teve origem, de modo que a eficácia ou ineficácia desse negócio causal nele repercute. Por isso, é também denominado de negócio jurídico causal.
h) No sistema misto brasileiro, o registro torrens, cuja principal característica é gerar a presunção absoluta de validade do registro (iuris et de iure), tem caráter facultativo, mas pode ser destinado a qualquer imóvel, conforme regulado nos arts. 277 a 288, da Lei dos Registros Públicos.

9- (Cartório/AC – 2006 - CESPE) Ainda a respeito da Lei de Registros Públicos, julgue o item a seguir:

(1) Um dos princípios registrários é a unitariedade, que consiste na impossibilidade da matrícula conter mais do que um imóvel em sua descrição, ou de abertura de matrícula de parte ideal de imóvel. Portanto, cada imóvel tem assento em uma única matrícula, e cada matrícula descreve um único imóvel.

10- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RO – IESES/2017) Assinale a alternativa correta:

a) Conforme expressa dicção empregada pela Lei n. 6.015/1973, devem ser registradas, em igualdade de condições, primeiramente as escrituras públicas nas quais os vendedores ou compradores possuam idade igual ou superior a 65 (sessenta e cinco) anos de idade, em obediência ao princípio da prioridade.
b) Conforme expressa dicção empregada pela Lei n. 6.015/1973, na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.
c) Pelo princípio da instância ou derrogação, os procedimentos de registros públicos iniciam-se, via de regra, a pedido do interessado, mas excepcionalmente pode o Registrador agir de oficio, sem provocação da parte o que ocorre, por exemplo, quando envolvido bem de menor de 16 anos de idade.

d) Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais alto, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, cinco dias úteis.

11- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-CE – IESES/2018) É exceção ao princípio da rogação:

a) Da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social.
b) Do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.
c) Indicação ou atualização de confrontação.
d) Reestabelecimento de sociedade conjugal.

12- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-CE – IESES/2018) Sobre o processo de registro nas serventias extrajudiciais de Registro de Imóveis assinale a alternativa correta:

a) Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia transcrição e averbação do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.
b) O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.
c) Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob dois números de ordem no Protocolo.
d) Serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.

13- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RO – IESES/2017) Assinale a alternativa correta:

a) De acordo com a Lei n. 6.015/1973, a fim de preservar o princípio da prioridade, serão obrigatoriamente registrados, no mesmo dia, todos os títulos, mesmo quando constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, devendo o tema, posteriormente ao registro, ser levado ao conhecimento da Corregedoria-Geral da Justiça, para sanar a contradição.
b) De acordo com a Lei n. 6.015/1973, o registro será feito pela simples exibição do título, mas sempre dependente da juntada contemporânea dos respectivos extratos, sob pela de nulidade.
c) De acordo com a Lei n. 6.015/1973 prevalecerão, para o efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil.
d) Conforme o disposto na Lei n. 6.015/1973, havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito ou verbalmente, nesta última hipótese quando se tratar de imóvel de valor igual ou inferior a 100 (cem) salários mínimos nacionais. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, de ofício e com a declaração de dúvida firmada pelo Registrador, remetido ao juízo competente para dirimi-la.

14- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RO – IESES/2017) Assinale a alternativa correta:

a) Debate-se, ainda hoje, quanto à taxatividade ou não do elenco contido no artigo 167, inciso I, da Lei dos Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973), mas a quase totalidade dos doutrinadores e dos Tribunais brasileiros entende que o rol ali contido é meramente exemplificativo, cabendo ao Registrador avaliar caso a caso se tal direito é ou não registrável. Em não havendo plena certeza, deverá o Registrador submeter a questão ao Poder Judiciário, pelo instrumento da dúvida.
b) As promessas de doação de bem imóvel, regra geral, não se submetem ao registro imobiliário, exceção feita exclusivamente à doação modal (ou com encargo), esta sim, registrável.
c) Os direitos registráveis, na lição de vários doutrinadores, são taxativamente fixados pela lei e, pois, constituem numerus clausus. Tal posição não é, entretanto, pacífica.
d) É unânime na doutrina e jurisprudência a não taxatividade legal dos direitos registráveis, ou seja, todo e qualquer direito (por exemplo o direito pessoal, real, coletivo, difuso, futuro) pode ser levado a registro junto ao CRI – Cartório de Registro de Imóveis, desde que obedecidos os princípios informadores e pagos os emolumentos respectivos.

15- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RO – IESES/2017) Assinale a alternativa correta:

a) Enfiteuse e anticrese não podem ser registrados no Registro de Imóveis, pois não constam do rol taxativo previsto no artigo 167 da Lei n. 6.015/1973.
b) O restabelecimento da sociedade conjugal pode ser registrado no Registro de Imóveis, pois consta do rol taxativo previsto no artigo 167 da Lei n. 6.015/1973.
c) A legitimação de posse pode ser registrada no Registro de Imóveis, pois consta do rol taxativo previsto no artigo 167 da Lei n. 6.015/1973.
d) Penhoras, arrestos e sequestros de imóveis não podem ser registrados no Registro de Imóveis, pois não constam do rol taxativo previsto no artigo 167 da Lei n. 6.015/1973.

16- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-MA – IESES/2016) De acordo com a Lei de Registros Públicos vigente, no que se refere ao capítulo dos Títulos apenas são admitidos registro de:

I. Escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro de Habitação.

II. Escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros.

III. Cartas de sentença, mandados, formais de partilha e certidões extraídos de autos de processo.

IV. Atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos competentemente no idioma nacional e registrados no cartório de registro de títulos e documentos.

A sequência correta é:

a) Apenas a assertiva II está correta.
b) Apenas as assertivas I e IV estão corretas.
c) Apenas as assertivas I, III e IV estão corretas.
d) As assertivas I, II, III e IV estão corretas.

17- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RO – IESES/2017) Assinale a alternativa correta:

a) Conforme previsto na Lei n. 6.015/1973, registrar-se-ão no Livro nº 4 - Indicador Real: I - a emissão de debêntures, sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões, firmando-se pela ordem do registro a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade; II - as cédulas de crédito rural e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular; III - as convenções de condomínio; IV - o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles; V - as convenções antenupciais; VI - os contratos de penhor rural; VII - os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato, praticado no Livro nº 2.
b) Conforme previsto na Lei n. 6.015/1973, somente as hipotecas legais e convencionais poderão ser levadas a registro, uma vez que a hipoteca judicial sujeita-se apenas à averbação.
c) Conforme previsto na Lei n. 6.015/1973, as convenções de condomínio serão registradas no Livro nº 3 - Registro Auxiliar.
d) Conforme previsto na Lei n. 6.015/1973 - no que toca ao Registro Imobiliário -, o Livro n. 1 (protocolo) possui os seguintes requisitos de escrituração: 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; 3) o título da transmissão ou do ônus; 4) a forma do título, sua procedência e caracterização; 5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

18- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RS– VUNESP/2019) Os atos de registro *stricto sensu* imobiliários produzem efeitos a partir da data da

a) Realização do ato.
b) Assinatura do registro, pelo Oficial ou seu preposto.
c) Autorização, pelo Oficial de Registro, para a prática do ato.
d) Retirada do título pelo apresentante.
e) Prenotação.

19 - (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-CE – IESES/2018) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos os registros:

I. Das hipotecas legais, judiciais e convencionais.
II. Das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis.
III. Da instituição de bem de família.
IV. Do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles.

A sequência correta é:
a) Apenas as assertivas I, II e III estão corretas.
b) Apenas a assertiva III está incorreta.
c) As assertivas I, II, III e IV estão corretas.
d) Apenas as assertivas III e IV estão corretas.

20- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RS– VUNESP/2019) No que diz respeito ao registro do usufruto deducto no Registro de Imóveis, é correto afirmar que

a) deve ser registrado no Livro 3.
b) não deve ser registrado nem averbado, por falta de previsão legal.
c) não deve ser registrado nem averbado por decorrer do direito de família.
d) deve ser registrado no Livro 2.
e) deve ser averbado.

21- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ/DF – CESPE/2014) Acerca das atribuições e da competência do Registro de Imóveis, assinale a opção correta.

a) O contrato de promessa de compra e venda, visando à aquisição de imóvel, dotado ou não de cláusula de arrependimento, poderá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.
b) O Cartório de Registro de Imóveis será competente para averbar as sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou de anulação de casamento, quando, nas respectivas partilhas, existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro.
c) O Oficial de Registro de Imóveis deverá negar o registro de contrato particular, celebrado no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, cujo objeto seja a aquisição de imóvel, no valor de R$ 100.000,00, com operação de financiamento imobiliário efetivada por entidade autorizada a operar o referido sistema.
d) O Registro de Imóveis é competente para proceder ao registro de praças, ruas e áreas destinadas a edifícios públicos, constantes do projeto e do memorial descritivo de loteamentos urbanos.
e) O Cartório de Registro de Imóveis é competente para o registro de escritura de cessão de direitos hereditários.

22 - (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-SC – IESES/2019) A enfiteuse e a anticrese serão levadas a registro:

a) No Registro de Títulos e Documentos.
b) No Registro Civil de Pessoas Jurídicas.
c) Na Junta Comercial.
d) No Registro de Imóveis.

23- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-CE – IESES/2018) Acerca do registro de Laje, assinale a alternativa correta:

a) A instituição do direito real de laje implica em atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.
b) 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.
c) A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje e afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado.
d) Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes descendentes e o titular das lajes ascendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

24- (Titular de Serviços de Notas e de Registro – TJ/ES – CESPE/2013) José outorgou a João uma escritura de compra e venda de imóvel e, dias depois, outorgou outra escritura referente ao mesmo imóvel a Maria, que, imediatamente, registrou a sua escritura, antes de João tomar uma iniciativa nesse sentido. Considerando essa situação hipotética, assinale a opção correta.

a) O registro efetivado em favor de Maria é nulo e não produz efeitos entre as partes nem perante terceiros.
b) João só terá direito a ressarcimento por perdas e danos, consolidando-se a propriedade de Maria.
c) O tabelião do cartório de registro de imóveis poderá, de ofício, anular o registro efetivado por Maria, caso tome conhecimento da escritura outorgada anteriormente a João.
d) João poderá pedir judicialmente a anulação do registro do imóvel efetuado por Maria, independentemente de demonstrada a má-fé dessa adquirente.
e) João poderá valer-se de medidas judiciais possessórias para resguardar o seu direito real sobre o imóvel.

25- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RS– VUNESP/2019) Sobre o registro de imóveis, assinale a alternativa correta.

a) Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 15 (quinze) dias que os interessados na primeira promovam a inscrição.
b) Se forem apresentadas no mesmo dia para registro duas escrituras públicas realizadas no mesmo dia, em que conste a hora da sua lavratura, prevalecerá, para efeito de prioridade, a que foi apresentada ao registro em primeiro lugar.
c) Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.
d) São admitidos a registro escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, tais como os atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação, desde que com as firmas reconhecidas.
e) Para o desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, bem como para qualquer ato de transferência, o georreferenciamento do imóvel rural é facultativo.

26- (Defensor Público – DPE/MA – CESPE/2011) À luz da Lei n.º 6015/1973, assinale a opção correta acerca dos registros de imóveis.

a) Os registros relativos a imóveis situados em comarca ou circunscrições limítrofes devem ser feitos em todas elas, desde que conste nos registros tal ocorrência.
b) Podem ser registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, cabendo ao proprietário discuti-los em juízo.
c) Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial deverá indicá-la verbalmente; não se conformando o apresentante com a exigência, o oficial fará o fato constar no título.
d) Somente a requerimento do interessado poderá o oficial retificar o registro ou a averbação, não lhe sendo permitido, pois, atuar de ofício.
e) No registro de imóveis, além da matrícula, devem ser registradas as servidões ambientais.

27- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-MG – CONSULPLAN/2017) São atos de averbação no registro de imóveis, EXCETO:

a) Os contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada.
b) O Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário.
c) A notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano.
d) Das cédulas hipotecárias.

28- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-MG – CONSULPLAN/2017) Todas as assertivas estão certas, EXCETO. São admitidos no registro de imóveis,

a) escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros.

b) escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, dispensado o reconhecimento de firma.
c) atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal; cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.
d) contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

29- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-AM – IESES/2018) A respeito do tema "atribuições" no Registro de Imóveis, é correto afirmar:

a) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos vários registros, como o registro, "*ex offício*", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público.
b) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos vários registros, como o registro das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro.
c) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos vários registros, como o registro da instituição de bem de família.
d) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitas várias averbações, como a averbação das sentenças declaratórias de usucapião.

30- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-SP – VUNESP/2018) Assinale a alternativa correta relativa à escritura de pacto antenupcial, já registrada no livro nº 3 do registro de imóveis do primeiro domicílio do casal, em caso de mudança deste para outra comarca.

a) O novo registro é obrigatório em razão da necessária publicidade do regime de bens do casal em relação a terceiros, no caso de existirem imóveis registrados em nome de um dos cônjuges.
b) Somente poderá ser registrada novamente em caso de a mudança ser para outra unidade da federação.
c) A requerimento das partes poderá ser registrada na circunscrição imobiliária do novo domicílio.
d) Não poderá ser novamente registrada, por ser vedada a duplicidade de registros do mesmo título.

31- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-SC – IESES/2019) Sobre as atribuições do Registro de Imóveis nos termos da lei, podemos afirmar:

a) São as de registro e averbações dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direito, sobre imóveis reconhecidos em lei, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

b) São as de registro e averbações dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direito, sobre moveis reconhecidos em lei, quer para sua constituição e transferência, quer para sua validade quando da venda.
c) A averbação de convenções antenupciais, desde que seja, ex offício decretadas pelo poder público.
d) Em nada difere das atribuições dos registradores cíveis das pessoas naturais.

32- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-MA – IESES/2011) Assinale a alternativa correta:

a) O contrato de locação, para fins de exercício do direito de preferência, será objeto de registro na serventia imobiliária.
b) Os atos relativos às vias férreas serão registrados no cartório correspondente à estação final da respectiva linha.
c) No registro de imóveis será feito o registro das hipotecas legais.
d) No registro de imóveis será feito o registro das cédulas hipotecárias.

33- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-AM – IESES/2018) Serão registrados no livro nº 3 (registro auxiliar), junto ao registro de imóveis:
I. As convenções antenupciais.
II. O penhor comum sobre coisas móveis.
III. As cédulas de crédito rural e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular.
IV. As convenções de condomínio.

A sequência correta é:

a) Apenas as assertivas I, III e IV estão corretas.
b) Apenas a assertiva IV está incorreta.
c) Apenas as assertivas I e II estão corretas.
d) As assertivas I, II, III e IV estão corretas.

34- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-SP – VUNESP/2011) Está dispensada de averbação no Registro de Imóveis

a) a cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por Cédula de Crédito Imobiliário – **CCI** emitida sob a forma escritural.
b) a cessão dos direitos de credor fiduciário, garantidos por direito real, realizada por meio de endosso lançado na Cédula de Crédito Imobiliário – **CCI** emitida sob a forma cartular.
c) a Cédula de Crédito Imobiliário – **CCI** integral, sendo o crédito imobiliário garantido por direito real.
d) a Cédula de Crédito Imobiliário – **CCI** fracionária, sendo o crédito imobiliário garantido por direito real.

35- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-RS– VUNESP/2019) Assinale a alternativa correta.

a) O contrato de comodato imobiliário pode ser averbado no Registro Imobiliário.
b) As servidões administrativas não podem ser registradas no Registro de Imóveis.
c) Não podendo ser averbada a penhora, por faltar algum requisito formal, deve o Oficial recusar a prática do ato, devendo o Juízo competente decidir o mérito da recusa registral.
d) A cessão de crédito garantido por direito real imobiliário, representado por cédula de crédito imobiliário escritural, deve ser averbada no registro Imobiliário.
e) Os atos de fusão, cisão, ou incorporação de empresas serão averbados no Registro Imobiliário.

36- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-MG– CONSULPLAN/2015) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro

a) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel e móvel.
b) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, sempre que tenham por objeto imóveis loteados ou não e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações.
c) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão.
d) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem, ressalvados os casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores.

37- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-SP – VUNESP/2016) A imissão provisória na posse de bem imóvel, concedida em favor da União,

a) é registrável na matrícula do imóvel, mas a sua cessão ou promessa de cessão são averbáveis.
b) é averbável na matrícula do imóvel, da mesma forma que a sua cessão ou promessa de cessão.
c) é averbável na matrícula do imóvel, mas a sua cessão e promessa de cessão não têm previsão de registro ou averbação.
d) é registrável na matrícula do imóvel, da mesma forma que a sua cessão ou promessa de cessão.

38- (DPE/AC – CESPE – 2017) Maria e João, casados, adquiriram dois imóveis e instituíram um deles como bem de família e, no outro, houve a concessão de direito real de uso. Dois anos após esses atos, eles se divorciaram, tendo, contudo, restabelecido a sociedade conjugal no ano seguinte. Após reatarem, o casal extinguiu a concessão de direito real de uso existente e constituiu servidão ambiental no mesmo imóvel.

Com relação a essa situação hipotética, é correto afirmar que, no registro de imóveis, deverá ter sido feito o registro em cartório do(a)

a) instituição do bem de família.
b) divórcio.
c) servidão ambiental.
d) extinção da concessão de direito real de uso.
e) restabelecimento da sociedade conjugal.

39- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-AM – IESES/2018) No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro:
I. Das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade.
II. Da instituição de bem de família.
III. Das servidões em geral.
IV. Dos instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor.
A sequência correta é:

a) As assertivas I, II, III e IV estão corretas.
b) Apenas as assertivas I, II e IV estão corretas.
c) Apenas a assertiva IV está incorreta.
d) Apenas as assertivas I e II estão corretas.

40- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-SC – IESES/2019) Fazendo uma análise dos livros obrigatórios para o Registro de Imóveis, podemos afirmar que são os seguintes:

a) Livro 1 – Protocolo, Livro 2 – de Protesto, Livro 3 – de Testamentos, Livro 4 – Indicador Real e Livro 5 – Indicador Pessoal;
b) Livro 1 – Protocolo, Livro 2 – Matrícula, Livro 3- Auxiliar, Livro 4 – Indicador Real, Livro 5 – Indicador Pessoal, e, o Livro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros.
c) Livro 1 – Protocolo, Livro 2 – da Hipotecas, Livro 3 – Das transcrições/transmissões, Livro 4 – Indicador Real, Livro 5 – Indicador Pessoal.
d) Livro 1 – Protocolo, Livro 2 – de Nascimento, Livro 3 – de Óbito, Livro 4 – Indicador Real, e Livro 5 – Indicador Pessoal.

41- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-AM – IESES/2018) Todo imóvel objeto de título apresentado em cartório para registro, deve estar matriculado no livro:

a) Livro n. 4 de Indicador real.
b) Livro n. 2 de Registro geral.
c) Livro n. 1 de Registro geral.

d) Livro n. 3 de Registro auxiliar.

42- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-AM – IESES/2018) Livro, presente no registro de imóveis, no qual será realizado o apontamento de todos os títulos apresentados diariamente para "matrícula, registro ou averbação". Esse livro determinará a quantidade e qualidade dos títulos, bem como a data de sua apresentação, o nome de apresentante e o número de ordem, que seguirá, indefinidamente, sem interrupção, nos livros da mesma espécie. A sentença acima refere-se ao livro:

a) Livro n. 1 - Indicador Real.
b) Livro n. 1 – Auxiliar.
c) Livro n. 1 – Protocolo.
d) Livro n. 1 - Registro Geral.

43- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-AM – IESES/2018) Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

a) Livro nº 1 (Protocolo); Livro nº 2 (Registro Geral); Livro nº 3 (Registro Auxiliar); Livro nº 4 (Indicador Real); Livro nº 5 (Indicador Pessoal).
b) Livro nº 1 (Protocolo); Livro nº 2 (Registro Geral); Livro nº 3 (Registro Auxiliar); Livro nº 4 (Indicador Pessoal); Livro nº 5 (Indicador Real).
c) Livro nº 1 (Registro Geral); Livro nº 2 (Protocolo); Livro nº 3 (Registro Auxiliar); Livro nº 4 (Indicador Real); Livro nº 5 (Indicador Pessoal).
d) Livro nº 1 (Protocolo); Livro nº 2 (Registro Geral); Livro nº 3 (Indicador Pessoal); Livro nº 4 (Indicador Real); Livro nº 5 (Registro Auxiliar).

44- (Titular de Serviços de Notas e Registro - TJ/PI – CESPE – 2013) No que se refere à interpretação do rol de livros previstos na Lei de Registros Públicos, são facultativos, nas serventias de registro de imóveis, a manutenção e o preenchimento do livro de

a) registro auxiliar
b) indicador real
c) indicador pessoal.
d) indicador do protocolo.
e) registro geral.

45- (Cartório/SE – 2006 - CESPE) Acerca do registro de imóveis, julgue os itens a seguir.
(1) O livro de registro geral é destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou à averbação de outros atos que, apesar de não terem relação direta com o imóvel matriculado, por exigência legal são averbados no cartório imobiliário, como, por exemplo, as convenções de condomínio, os pactos antenupciais, a instituição de bem de família e a cédula de crédito hipotecário.

46- (Titular de Serviços de Notas e Registros – TJ/DF – CESPE/2019) De acordo com a Lei de Registros Públicos, quanto a registro de imóveis, os contratos de penhor rural devem ser

a) registrados no livro de registro auxiliar.
b) averbados no livro de registro auxiliar e registrados no indicador real.
c) registrados no livro de registro geral.
d) averbados no livro de registro geral.
e) averbados no livro de indicador real e assentados no registro geral.

47- (SERVENTIAS EXTRAJUDICIAS – TJ-AM – IESES/2018) A respeito do tema "Livros no Registro de Imóveis", é correto afirmar:

a) O Livro nº 5 – Registro Auxiliar - dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.
b) Será registrada no Livro nº 3 – Indicador Real - a penhora judicial de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles.
c) O Livro nº 1 - Protocolo - servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, inclusive daqueles apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos, conforme nova dicção legal.
d) O Livro nº 4 - Indicador Real - será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.

48- (Titular de Serviços de Notas e Registros – TJ/DF – CESPE/2019) No Registro de Imóveis, o livro n.º 4, denominado indicador real, serve

a) como repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, devendo-se fazer referência aos respectivos números de ordem.
b) como repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.
c) para o apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, devendo conter o número de ordem, o nome do apresentante e a natureza formal do título.
d) para o registro da matrícula dos imóveis e o registro ou a averbação dos atos correspondentes, quando não for matéria específica do livro de registro auxiliar.
e) para o registro da emissão de debêntures, das cédulas de crédito rural e de crédito industrial e das convenções de condomínio edilício.

49 - (IESES - 2016 - TJ-MA - Titular de Serviços de Notas e de Registros - Provimento) Assinale a alternativa correta:

e) Conforme o disposto na Lei n. 6.015/1973, os Livros Protocolo, Registro Geral, Registro Auxiliar, Indicador Real e Indicador Pessoal poderão ser substituídos por fichas.
f) Conforme o disposto na Lei n. 6.015/1973, a decisão da dúvida possui natureza judicial e, portanto, fica a parte que não a impugnou tempestivamente, sujeita aos efeitos da coisa julgada formal e material.
g) Conforme o disposto na Lei n. 6.015/1973, o número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.
h) Conforme o disposto na Lei n. 6.015/1973, prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais alto, proibida a protelação do registro dos demais apresentados, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e penal do Registrador.

50 - (CONSULPLAN - 2017 - TJ-MG - Titular de Serviços de Notas e de Registros - Provimento - 2017) Todas as assertivas estão corretas, EXCETO:

a) Os Livros Registro Geral, Registro Auxiliar, Indicador Real e Indicador Pessoal poderão ser substituídos por fichas.
b) São disciplinados pela Lei 6.015/73 o registro civil de pessoas naturais, o registro civil de pessoas jurídicas, o registro de títulos e documentos e o registro de imóveis. Os demais registros reger-se-ão por leis próprias.
c) A decisão no procedimento da dúvida possui natureza administrativa e, portanto, suas sentenças ficam sujeitas aos efeitos da coisa julgada material.
d) Qualquer pessoa pode requerer e obter certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido, em todos os serviços registrais, ressalvadas hipóteses específicas no registro civil.

51- (Cartório/AC – 2006 - CESPE) Acerca do registro de imóveis, de acordo com a Lei dos Registros Públicos, julgue o próximo item.

(1) A publicidade dos atos submetidos a registro público está assegurada pelo princípio da publicidade, o qual também garante a qualquer pessoa o direito de requerer e obter gratuitamente certidão de registro de um bem imóvel ou mesmo informações de todos os termos de assento, mediante solicitação verbal, pertinente a esse registro.

GABARITO

12- GABARITO DAS QUESTÕES

1. LETRA B	16. LETRA D	31. LETRA A	46. LETRA A
2. LETRA C	17. LETRA C	32. LETRA C	47. LETRA D
3. LETRA A	18. LETRA E	33. LETRA A	48. LETRA B
4. LETRA C	19. LETRA C	34. LETRA A	49. LETRA C
5. LETRA C	20. LETRA D	35. LETRA A	50. LETRA C
6. LETRA A	21. LETRA B	36. LETRA C	51. ERRADO
7. LETRA D	22. LETRA D	37. LETRA D	
8. LETRA C	23. LETRA B	38. LETRA A	
9. CERTO	24. LETRA B	39. LETRA C	
10. LETRA B	25. LETRA C	40. LETRA B	
11. LETRA C	26. LETRA A	41. LETRA B	
12. LETRA B	27. LETRA A	42. LETRA C	
13. LETRA C	28. LETRA B	43. LETRA A	
14. LETRA C	29. LETRA C	44. LETRA D	
15. LETRA C	30. LETRA C	45. ERRADO	

ESSA LEI TODO MUNDO CONHECE:
PIRATARIA É CRIME.

Mas é sempre bom revisar o porquê e como você pode ser prejudicado com essa prática.

1. 

Professor investe seu tempo para elaborar os cursos e o site os coloca à venda.

2. 

Pirata divulga ilicitamente (grupos de rateio), utilizando-se do anonimato, nomes falsos ou laranjas (geralmente o pirata se anuncia como formador de "grupos solidários" de rateio que não visam lucro).

3. 

Pirata cria alunos fake praticando falsidade ideológica, comprando cursos do site em nome de pessoas aleatórias (usando nome, CPF, endereço e telefone de terceiros sem autorização).

4. 

Pirata compra, muitas vezes, clonando cartões de crédito (por vezes o sistema anti-fraude não consegue identificar o golpe a tempo).

5. 

Pirata fere os Termos de Uso, adultera as aulas e retira a identificação dos arquivos PDF (justamente porque a atividade é ilegal e ele não quer que seus fakes sejam identificados).

6. 

Pirata revende as aulas protegidas por direitos autorais, praticando concorrência desleal e em flagrante desrespeito à Lei de Direitos Autorais (Lei 9.610/98).

7. 

Concurseiro(a) desinformado participa de rateio, achando que nada disso está acontecendo e esperando se tornar servidor público para exigir o cumprimento das leis.

8. 

O professor que elaborou o curso não ganha nada, o site não recebe nada, e a pessoa que praticou todos os ilícitos anteriores (pirata) fica com o lucro.



Deixando de lado esse mar de sujeira, aproveitamos para agradecer a todos que adquirem os cursos honestamente e permitem que o site continue existindo.