Estratégia
CONCURSOS

Aul

Direito Notarial e Registral p/ TRE-PA (Analista Judiciário - Área Judiciária) Com Videoaulas - IBFC

Professor: Paulo H M Sousa

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

LEI 6.015/1973

NOÇÕES GERAIS DE DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

Sumário

Sumário 1
Direito Notarial e Registral na prova do TRE-PA 3
Cronograma de aulas 8
Considerações iniciais 9
LEI DE REGISTROS PÚBLICOS 11
Noções gerais de Direito Notarial e Registral 11
1. Introdução 11
2. Princípios 13
2.1. Princípios gerais 13
2.2. Princípios registrais imobiliários 21
3. Disposições Gerais 22
3.1. Atribuições 22
3.2. Escrituração 25
3.3. Ordem de serviço 26
3.4. Publicidade 28
3.5. Conservação 32
3.6. Responsabilidade 33
4. Procedimento de dúvida 34
5. Disposições Finais e Transitórias 39
5.1. Tributos, emolumentos e custas 39
5.2. Registro imobiliário 42
5.3. Livros 43
Legislação e Jurisprudência 43
Jornadas de Direito Civil 48



Bateria de exercícios 48
Questões sem comentários 49
Gabaritos 57
Questões com comentários 60
Resumo 75
Considerações finais 81

Prof. Paulo Sousa    *prof.phms*

Direito Notarial e Registral na prova do TRE-PA

Vamos iniciar o nosso **Curso de Direito Notarial e Registral** para o Concurso do TRE-PA, com foco nas **provas objetivas e dissertativas.**

Esse é o Curso mais completo do mercado, abrangendo todos os pontos do Direito Notarial e Registral que aparecem frequentemente no certame do TRE-PA. **O curso é uma reformulação extensa – atualização, revisão e ampliação – dos cursos que desenvolvo desde o ano de 2015**. Desde então, acompanho as mais diversas provas, incluindo OAB, concursos públicos em geral, de nível médio e superior, e carreiras jurídicas. As alterações legislativas, jurisprudenciais e doutrinárias são acompanhadas de perto desde o início.

Se está acompanhando nossa aula demonstrativa e resolver adquirir o pacote de Direito Notarial e Registral ou o pacote integral do Concurso, **você já está um passo à frente da concorrência!** Isso porque, como se trata de um curso para um certame que já tem prova marcada, **é necessário foco absoluto agora!**

Como as provas estão cada vez mais difíceis e os certames cada vez mais disputados, é necessário que você tenha uma preparação mais cuidadosa e ampla, focada no Edital que pretende disputar com segurança e tranquilidade.

Isso é muito importante, eis que o cargo que você pretende é bastante disputado e, sem dúvida alguma, muito almejado pelos candidatos, com uma remuneração bastante substancial.

E qual a razão de tamanha importância para o Direito Notarial e Registral? Pela **extensão da matéria e pela aplicabilidade dela na atuação do seu cargo**. **Como fazer para saber o foco necessário para a prova? Eu analisei as mais recentes questões dos últimos certames do seu cargo que encontrei, além de outros certames das Carreiras Jurídicas.**

Ou seja, meu foco principal são exatamente as provas do TRE-PA. Foco, em segundo lugar, nos concursos de nível superior que estão no mesmo "nível", para que você vá diversificando seus estudos ao longo do curso. Meu foco é a matéria voltada à resolução das questões que você precisa para obter a aprovação.

Como guiar seus estudos de maneira focada? **Nosso Curso foi desenhado detalhadamente em cima do Edital publicado, bem como em cima das últimas tendências dos concursos de Nível Superior. Obviamente que estou atento às mudanças que vêm ocorrendo na lei, jurisprudência e doutrina.**

O acompanhamento das mudanças legislativas, jurisprudenciais e doutrinárias me permitiu, desde então, compreender as **necessidades de dois tipos de concurseiros, ao mesmo tempo: aquele que está iniciando seus estudos e aquele que está estudando já mais tempo.** Por isso, o material todo se

pauta na didática de exposição dos conceitos e institutos presentes em cada um dos temas que serão analisados, sem descurar do refinamento teórico exigido em cada elemento, algo frequentemente exigido pelas bancas.

Não é um trabalho fácil, como você deve imaginar, já que a Legislação Civil Especial é, à primeira vista, um tanto disforme, já que não tem um *leitmotiv* claro ou uma estronca única. Nenhuma disciplina outra se aproxima da Legislação Civil Especial em termos de diversidade de conteúdos. São leis que versam sobre temas absolutamente distintos entre si.

Metodologia

No entanto, **os livros eletrônicos do meu Curso têm um foco muito claro: o certame do TRE-PA.** Especialmente o aluno já mais experimentado sabe que há decisões judiciais das mais diversas, doutrina que defende o que bem entende e interpretação legal plurívoca. Meu curso se atém àquilo que as bancas cobram na tríade "legislação, doutrina e jurisprudência", sem que opiniões minoritárias ou decisões divergentes sejam levadas em conta.

Isso tudo é para que você compreenda a metodologia de estudo do Curso. Diferentemente de manuais que se prestam a analisar esta ou aquela lei civil especial, o curso de desenvolve de maneira fluida, com linguagem de fácil assimilação. Como eu disse, **o fato de o curso ser didático não significa que ele é simplista.** Ao contrário, ao utilizar uma linguagem menos rebuscada eu consigo fazer mais com menos.

É comum que esses manuais acabem pecando por serem excessivamente técnicos, eis que em regra voltados para o profissional que procura soluções práticas bem específicas. O foco desse tipo de material não são, portanto, as provas de concurso. A minha e a sua opinião são irrelevantes para o examinador. Apenas em casos de divergência forte, em que não há clara perspectiva majoritária a respeito, é que opiniões relevam.

O aprofundamento e o refinamento teórico serão vistos quando necessários, indubitavelmente. **E não são poucos os temas da Legislação Civil Especial que exigirão uma leitura mais compassada e maior cuidado e reflexão**. Isso tudo, claro, sem perder a didática da exposição, sempre.



Por isso, **sempre que possível a aula contará com recursos para facilitar sua compreensão e memorização.** Abusarei de marcações, "corujinhas", esquemas, gráficos e tudo o mais que entendo ajudar você a, no dia da prova, lembrar dos numerosos detalhes que a Legislação Civil Especial tem.

Não à toa, **trarei o máximo de questões de treino possível**. Ao longo da aula, algumas delas já estarão comentadas, para que você já possa ir visualizando como aqueles temas aparecem nas provas. Ao final da aula, vem a bateria

completa, com muitos exercícios para praticar. Nos temas preferidos dos examinadores, você verá mais exercícios; naqueles menos cobrados, menos questões, evidentemente. **Atente porque, em se tratando da Legislação Civil Especial, há alguns temas que são claramente preferidos pelos certames de alguns cargos e outros que acabam ficando *a latere*. Nem sempre a aula contará com uma bateria de exercícios extensa justamente por isso.**

Você verá que, inclusive, a quantidade de conteúdos teóricos varia muito de uma aula para a outra. Isso porque **eu tento trazer em cada aula uma lei ou tema específicos, salvo raras exceções, para evitar cindir os temas. Ou, tento seguir a regra "uma aula, uma lei"**, pelo que algumas aulas podem ser claramente mais curtas que outras.

As questões serão todas comentadas, sem exceção, para que você entenda a razão pela qual esta ou aquela assertiva está incorreta ou correta. **Os comentários das questões serão, inclusive, exaustivos até. Eu faço questão de transcrever todos os dispositivos legais e julgados que sustentam aquela questão.** Mesmo que o artigo de lei seja óbvio ou a decisão conhecidíssima, você a verá transcrita nos comentários à questão. Acho salutar para sua compreensão e memorização que você se acostume não apenas com minha explicação a respeito, mas visualize "as palavras da lei" ou do julgado, sempre.

Além do manual eletrônico, escrito, o curso ainda conta com videoaulas para reforçar pontos que, por vezes, ficam mais claros ao ouvido que aos olhos. **É claro que as videoaulas não abrangem todo o conteúdo teórico, até porque isso seria contraproducente.** Sempre exemplifico com o professor que só lê *slide*; quando ele ainda está começando, você já terminou de ler.

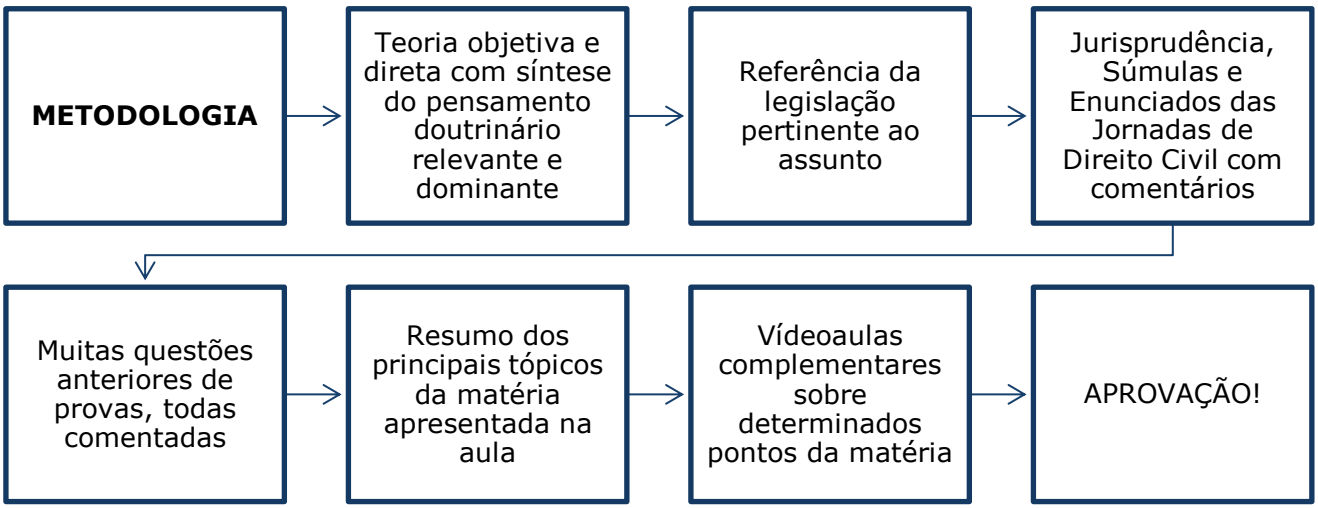
O mesmo vale para o material escrito e as videoaulas; se elas fossem completas, você certamente só estudaria a Legislação Civil Especial para a sua prova, e nada mais. Não é esse nem o seu nem o meu objetivo, claro. Mesmo assim, **esse material, escrito e em vídeo, é o mais completo do mercado!**

Com essa estrutura de aula e com essa proposta de trabalho, eu tenho certeza que você terá uma **preparação completa**, de modo a dar a **segurança** e a **tranquilidade** que você precisa no dia da prova. **Com isso, você não precisará de nenhum outro material didático; esse material será suficiente, porque completo, abrangendo legislação, doutrina, jurisprudência, exercícios, resumos e vídeos. Tudo num único pacote!**



Assim, cada aula está estruturada no seguinte esquema mental:

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*



Para deixar essa estrutura ainda mais clara, seguirei um padrão em todas as aulas, com a seguinte estrutura:

CONSIDERAÇÕES INICIAIS	•Observações sobre aulas passadas, eventuais ajustes e assuntos a serem estudados
AULA EXPOSITIVA	•Teoria, questões comentadas, esquemas e gráficos explicativos, legislação pertinente, doutrina e jurisprudência
LEGISLAÇÃO E JURISPRUDÊNCIA	•Observações quanto a elementos pontuais da legislação e análise da jurisprudência pertinente
ENUNCIADOS DAS JORNADAS DE DIREITO CIVIL	•Análise dos Enunciados das Jornadas do CJF relativos à aula, quando aplicáveis
BATERIA DE EXERCÍCIOS	•Questões "secas", sem comentários, para você treinar, o gabarito, para que você possa rever o conteúdo e as questões comentadas
RESUMO	•Ao final da aula, resumos sobre os principais tópicos da aula, para rememorar
CONSIDERAÇÕES FINAIS	•Dicas e sugestões de estudo e informações sobre a próxima aula.

Finalmente, destaco que um dos instrumentos mais relevantes para o estudo pelo material do Curso é o **contato direto e pessoal com o Professor**. Além das redes sociais, estou disponível no **fórum de dúvidas** do site do Estratégia, que é canal de contato mais rápido e direto que você terá comigo. Aluno meu não vai para a prova com dúvida! Por vezes, ao ler o material surgem incompreensões, dúvidas, curiosidades; nesses casos, basta me escrever. Assim que possível, eu

respondo a todas as dúvidas. É notável a evolução dos alunos que levam a sério essa metodologia.

Apresentação pessoal

Falando em contato comigo, fica uma breve apresentação pessoal. Se você ainda não sabe, meu nome é Paulo H M Sousa. **Tenho Graduação, Mestrado e Doutorado em Direito pela Universidade Federal do Paraná (UFPR).** Fui, durante o Doutorado, *Visiting Researcher* no *Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht*, em Hamburgo/Alemanha.

Estou envolvido com concursos já há bastante tempo e desde os tempos da faculdade transito pelo Direito Privado. **Estudo o Direito Civil há mais de uma década**; sou um civilista nato!

Não só um civilista nato, mas também um professor nato. Exerço a advocacia desde que fui aprovado na OAB e, apesar de ter sido aprovado e convocado em concurso de provas e títulos para Procurador Municipal de Colombo/PR, não cheguei a assumir o cargo. No entanto, a docência vem desde os tempos do Ensino Médio, quando já ensinava matemática e física (pois é!) em aulas de reforço. Na faculdade fui monitor e, ainda no Mestrado, ingressei bem jovem na docência em Nível Superior.

Essas são, para quem me conhece, minhas paixões profissionais: o Direito Civil e a docência! Atualmente, sou professor de Direito Civil, aprovado em concurso de provas e títulos, na Universidade Estadual do Oeste do Paraná, a UNIOESTE, no campus de Foz do Iguaçu. Aqui no Estratégia, leciono Direito Civil, Direito Processual Civil e Legislação Civil Especial (ou seja, só Civil!).

Além das minhas redes sociais, que estão no rodapé da página, deixo também meu e-mail, para eventual contato, e lembro que você tem acesso irrestrito ao Fórum de Dúvidas:

prof.phms@estrategiaconcursos.com.br

Fórum de Dúvidas do Portal do Aluno

Prof. Paulo Sousa    *prof.phms*

Cronograma de aulas

O Curso compreenderá um total de 3 aulas, além desta aula demonstrativa. As aulas ficarão distribuídas conforme o cronograma abaixo. Apenas se for estritamente necessário ele sofrerá alguma alteração, mas sempre sem qualquer prejuízo a você. Acompanhe:

AULA	DATA	CONTEÚDO
00	16.07.2019	Direito Notarial e Registral (Parte I)
01	21.07.2019	Direito Notarial e Registral (Parte II)
02	26.07.2019	Direito Notarial e Registral (Parte III)
03	31.07.2019	Direito Notarial e Registral (Parte IV)

Considerações iniciais

Nesta aula, eu trato da Lei 6.015/1973, a Lei de Registros Públicos – LRP. Trata-se de uma lei beeem complexa e bastante extensa. Ela é uma lei difícil, porque ampla e realmente deveras detalhada.

Há um tipo de prova na qual ela é cobrada com frequência assustadora, por razões muito óbvias: os certames que dão provimento aos Titulares de Serviços de Notas e Registros, os populares cartórios. Questões desse cargo constarão com grande frequência na aula, claro, já que os Tribunais recorrentemente fazem concursos para provimento dessas vagas.

No entanto, questões mais técnicas e procedimentais, típicas desse tipo de concurso, não serão analisadas, já que não se chega a essas minúcias nas demais provas das Carreiras Jurídicas. Igualmente, as questões relacionadas aos Códigos de Normas, judiciais ou extrajudiciais, das Corregedorias dos Estados e aos Códigos de Divisão e Organização dos Estados não serão analisadas.

Isso porque, esse tipo de questão descambaria dos meus objetivos aqui, nesta aula, que são bem mais contidos. Pretendo trazer noções gerais a respeito do Direito Notarial e Registral, e não dar uma aula de Direito Notarial e Registral. Focos diferentes, portanto, ainda que o material bruto, a LRP, seja o mesmo.

Aqui, versarei sobre os Títulos I e VI da LRP, as Disposições Gerais e as Disposições Finais e Transitórias, respectivamente. Examinarei também um tema que está no Título V, sobre o Registro de Imóveis. Trata-se do procedimento de dúvida.

Esse procedimento é utilizado pelos demais registros, ainda que contido especificamente na parte imobiliária. A dúvida registral, assim, é instituto de direito notarial e registral *lato sensu*, a despeito de a LRP a alocar na parte imobiliária, indevidamente. Explicável, ainda que injustificável, já que o procedimento de dúvida é, habitualmente, visto quando das questões imobiliárias, na prática dos serviços.

Para arrematar, focarei bastante na parte dos princípios notariais e registrais, pois são eles a determinar a "lógica" do sistema registral e notarial. Assentar bem e compreender adequadamente os princípios que regem esse sistema torna muito mais fácil evitar o "decoreba" da miríade de regras absolutamente desconexas que existem na LRP.

Como se trata de uma legislação realmente muito detalhada, raramente vista ao longo dos estudos na graduação, e mesmo em formação subsequente, essa é uma aula à qual prestar atenção! Se você está começando agora, não tendo conhecimentos prévios a respeito do Direito Notarial e Registral, fique calmo. Não se aprende esse complexo regramento de uma hora para outra.

Pretendo facilitar essa introdução a esses temas tão importantes. Inversamente, se você já está mais habituado à "selva cartorial", esta aula permite que você assente esses conhecimentos e revisite temas fundamentais que acabam passando ao largo da vida do "prático". Reputo essa uma das aulas mais fundamentais que leciono. Apesar de ser um tema árido, é aqui que as coisas realmente acontecem.

Não é a decisão do STF numa ADI que facilita ou dificulta a vida do cidadão. São os detalhes e as decisões menos glamourosas que o fazem. A exigência ou inexigibilidade de um documento ou declaração pode facilitar absurdamente a vida de alguém ou torná-la um inferno.

Frequentemente ignorado pelos juristas (mais ou menos embriagados pela pompa irreal), é o micropoder notarial e registral que dá as cartas no jogo do Direito Privado. É, analogicamente, o mesmo que ocorre na Medicina. Os grandes debates bioéticos ignoram o fato de que o residente plantonista que atenderá o moribundo é quem toma as decisões de vida e morte, não o médico renomado.

Como nossa sociedade e burocracia estatal são largamente assentadas na atividade notarial e registral, notadamente dadas as influências lusitanas no foro judicial e extrajudicial, compreender as estruturas quase invisíveis desse sistema de gestão da vida privada é fundamental. No apagar das luzes, é a Portaria, e não a ADI, que organiza a vida; é o Notário e o Registrador, e não o Ministro do STF ou o mítico legislador, quem decide sobre o funcionamento das coisas do cotidiano.

E qual é o ponto do seu Edital que eu analisarei nesta aula? Veja:

Direito Notarial e Registral (Parte I)

Prof. Paulo Sousa    prof.phms

LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

Noções gerais de Direito Notarial e Registral

1. Introdução

A Lei 6.015/1973, a Lei de Registros Públicos – LRP, é a lei básica do sistema registral brasileiro. A LRP subdivide-se em seis títulos, assim distribuídos:

Título I: Disposições Gerais

Capítulo I: Das atribuições

Capítulo II: Da escrituração

Capítulo III: Da ordem de serviço

Capítulo IV: Da publicidade

Capítulo V: Da conservação

Capítulo VI: Da responsabilidade

Título II: Do Registro das Pessoas Naturais

Capítulo I: Disposições gerais

Capítulo II: Da escrituração e da ordem de serviço

Capítulo III: Das penalidades

Capítulo IV: Da nascimento

Capítulo V: Da habilitação para o casamento

Capítulo VI: Do casamento

Capítulo VII: Do registro do casamento religioso para efeitos civis

Capítulo VIII: Do casamento em iminente risco de vida

Capítulo IX: Do óbito

Capítulo X: Da emancipação, interdição e ausência

Capítulo XI: Da legitimação adotiva

Capítulo XII: Da averbação

Capítulo XIII: Das anotações

Capítulo XIV: Das retificações, restaurações e suprimentos

Título III: Do Registro das Pessoas Jurídicas

Capítulo I: Da escrituração

Capítulo II: Da pessoa jurídica

Capítulo III: Do registro de jornais, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e agências de notícias

Título IV: Do Registro de Títulos e Documentos

Capítulo I: Das atribuições

Capítulo II: Da escrituração

Capítulo III: Da transcrição e da averbação

Capítulo IV: Da ordem de serviço

Capítulo V: Do cancelamento

Título V: Do Registro de Imóveis

Capítulo I: Das atribuições

Capítulo II: Da escrituração

Capítulo III: Do processo do registro

Capítulo IV: Das pessoas

Capítulo V: Dos títulos

Capítulo VI: Da matrícula

Capítulo VII: Do registro

Capítulo VIII: Da averbação e do cancelamento

Capítulo IX: Do bem de família

Capítulo X: Da remição do imóvel hipotecado

Capítulo XI: Do registro Torrens

Capítulo XII: Do registro da regularização fundiária urbana

Título VI: Das disposições finais e transitórias

Trata-se de um sistema bastante vasto e complexo, já que regula aspectos dos mais diversos no Direito Privado. Se o Direito Civil "cria o direito", se o Direito Processual Civil, "dá o direito", o Direito Notarial e Registral "faz o direito funcionar", em termos mais palpáveis e pragmáticos.

Esse pragmatismo é bastante evidente na LRP. Por vezes, dispositivos um tanto desconexos estão lado a lado. A explicação é uma só: o Direito Notarial e Registral seja talvez o "ramo" do Direito Privado (ou é ele ramo do Direito Público?) que mantém a característica oriunda do Direito Romano de "pragmatismo" mais intacta.

Ainda hodiernamente, os teóricos do Direito Notarial e Registral são praxistas. Vale dizer, quem estuda e discute o Direito Notarial e Registral são os notários e registradores. Poucos – senão nenhum – autores ou obras da área são de *outsiders*. Esse ramo do Direito Privado, acostumado a tratar do detalhe, da filigrana até, operacionaliza e racionaliza um sem-número de situações jurídicas.

Não obstante, a história não para, e mesmo o tradicional Direito Notarial e Registral igualmente vem sem adequando aos novos tempos. A virtualização da

vida e do Direito alcançam as preocupações, lançam desafios e traçam novos rumos para o Direito Notarial e Registral.

De modo a compreender esse complexo sistema, importante que, ao tomar em conta as noções gerais sobre a LRP, você tenha sempre em mente os princípios que informam e conformam o sistema notarial e registral.

2. Princípios



Grande parte das questões que são cobradas nos certames orbitam ao redor dos variados princípios que regem a LRP. São muitos os princípios, que, inclusive, facilitam a compreensão das demais normas notariais e registrais. Eu trarei a você todos eles, dividindo-os didaticamente em dois grupos, os princípios gerais, aplicáveis a todo o Direito Notarial e Registral, e os princípios específicos do Direito Registral Imobiliário.

De antemão, vê-se que os sinos dobram precisamente para esse tronco da árvore registral. Mesmo que se fale em despatrimonialização e repersonalização do Direito Civil, o assento principal do Direito Notarial e Registral ainda é o mesmo: a propriedade imobiliária. A LRP tem, dentre os Títulos a respeito de cada Registro, um ao qual se devota maior relevo.

Dentre *i preferitti*, o eleito papa certamente é o Registro Imobiliário. E a constatação é objetiva. Dos 299 artigos da LRP, 121 dispositivos (arts. 167 a 288) versam sobre o Registro de Imóveis. O art. 167 conta, em seus dois incisos, com mais de 70 itens. Ou seja, mais de um terço dos artigos da LRP trata do assunto, ao passo que o detalhamento de vários deles não encontra paralelo nos demais registros.

A título de curiosidade. Você imagina qual é *crème de la crème* da divisão dos serviços de notas e registros; vale dizer, qual é o sonho de todo Oficial aprovado em concurso de Serventia? Preciso dizer!?

2.1. Princípios gerais

PUBLICIDADE

- Os atos registrais devem ser públicos, vedando-se o segredo dos atos.

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

Em se tratando do registro imobiliário, esse princípio não sofre maiores restrições. A publicidade será tanto objetiva quanto subjetiva. Por isso, os dados do imóvel são públicos, bem como os dados pessoais do proprietário. Qualquer pessoa pode requerer certidão, junto ao Ofício que contenha tais informações.



Essa característica tem por consequência dotar todos os atos registrais imobiliários de eficácia *erga omnes*, uma vez que todas as informações são públicas. Por isso, não se pode escusar desconhecimento sobre os dados do imóvel e dos titulares de quaisquer direitos reais sobre eles.

No entanto, **em se tratando do registro das pessoas naturais, o princípio da publicidade sofre variadas limitações**, por força, especialmente, do art. 227, §6º, da CF/1988:

> *Os filhos, havidos ou não da relação do casamento, ou por adoção, terão os mesmos direitos e qualificações, proibidas quaisquer designações discriminatórias relativas à filiação.*



Assim, dados que possam gerar discriminações entre as pessoas, a partir das informações do Registro Civil, não podem estar contidas nele. Por isso, a origem da filiação, por exemplo, não constará do registro civil das pessoas naturais.

Igualmente, a decisão do STF a respeito da alteração registral requerida pelas pessoas transgêneras não deve constar do registro. A razão? Evidentemente, para evitar situações vexatórias e/ou discriminatórias, especialmente nesses casos, nos quais as pessoas são constantemente acachapadas pela sociedade.

Contraprova desse princípio está contida no art. 17 da LRP:

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

Assim, qualquer pessoa pode requerer certidão de qualquer registro (público). Desnecessário declinar a razão. O acesso é irrestrito. Determinadas informações, como visto, sequer podem ser inseridas no registro. Outras, apesar de insertas, não podem ser acessadas publicamente, sem autorização.



> ***2016 – CESPE – PGE/AM – Procurador do Estado***
>
> *Qualquer pessoa pode requerer certidão de registros públicos firmados pelos serviços notariais concernentes a registro de imóveis, casamento, nascimento, óbito e outros que sejam de responsabilidade da serventia, não havendo a necessidade de se informar o motivo ou o interesse do pedido.*

Comentários

O item está **correto**, conforme o art. 17: "Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro [qualquer] sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido".

CONTINUIDADE

- Os atos registrais devem ser contínuos, vedando-se que os livros sejam descontinuados.

Numa perspectiva mais geral, **os registros, para gerar maior confiabilidade, devem ser contínuos. Evita-se, assim, que se insiram registros *a posteriori* entre registros interrompidos.**

Contraprova desse princípio está contida no art. 7º:

> *Os números de ordem dos registros não serão interrompidos no fim de cada livro, mas continuarão, indefinidamente, nos seguintes da mesma espécie.*

Quanto ao Registro de Imóveis, a continuidade é ainda mais relevante, de modo a contar a "história" da propriedade imobiliária. Por isso, **o registro subsequente só pode conter informações coincidentes com o registro anterior.**

Assim, se A vendeu a B o imóvel, somente B pode constar no registro subsequente como vendedor. Se C tenta alienar o bem a D, deve-se levar a registro o título de aquisição ocorrido entre B e C, sem o qual não se pode gerar novo registro. Igualmente, nesse mesmo exemplo, F não pode tentar hipotecar o imóvel ao Banco H, já que não consta, no registro, como proprietário.

Há, assim, um encadeamento na titularidade imobiliária que não pode ser quebrado Se uma decisão judicial anula um negócio jurídico, cancelando-se seu registro, todos os demais, dele derivados, são igualmente cancelados.

Quanto ao Registro Civil, vale o mesmo raciocínio. Se A casa com B, se separa de fato e pretende casar com C, não pode o novo casamento constar do registro de A sem que conste no registro seu divórcio de B. Do contrário, registralmente falando, A estaria casado com B e C, ao mesmo tempo, o que é vedado pelas regras de Direito de Família.

As mudanças do *status* civil das pessoas, nesse sentido, têm de ser contínuas, averbando-se e registrando-se cada ato. Assim, mantém-se lógica no sistema registral e a possiblidade de conhecimento público.

OBRIGATORIEDADE

- Os atos registrais devem ser obrigatoriamente registrados, ainda que não exista sanção na LRP.

Tanto os atos relativos às pessoas (naturais ou jurídicas) **quanto os atos relativos aos bens** (imóveis, títulos e documentos) **devem ser obrigatoriamente registrados.** Nascimentos, casamentos, divórcios são mandatórios, bem como as alienações, garantias e modificações na situação de imóveis e documentos.

Via de regra, a sanção pelo descumprimento desse princípio é sentida pelo próprio titular do direito, pelo que **a LRP não precisa estabelecer sanções específicas.** Quem não averba seu divórcio, novamente não pode casar, sob pena de cometer ilícito penal específico de bigamia; quem não registra a propriedade imobiliária não pode oferecer o bem em garantia hipotecária para levantar financiamento bancário; e assim sucessivamente.

O registro é um benefício que se dá às pessoas para que obtenham segurança jurídica. O ônus de não o fazer é a perda das benesses daí decorrentes à própria pessoa.

Além disso, em muitos casos há exigência legal para a existência jurídica do ato. O casamento que não segue a solenidade registral, casamento não é; pode configurar união estável, mas não casamento.

Em outras situações, o registro importa à validade dos atos. Assim, existente, mas nula (inválida *lato sensu*) é a compra e venda de imóvel em valor superior a 30 vezes o maior salário mínimo vigente no país. Pode-se falar que há uma promessa de compra e venda, mas não uma compra e venda.

Em muitos casos, a avença toca o plano eficacial, seja como elemento de eficácia *stricto* sensu, seja como *plus* eficacial. Ou seja, nessas situações, o ato é existente, válido e eficaz, mas sua eficácia é meramente *inter partes*. Com o registro, obtém-se eficácia *erga omnes*, como é o caso da averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel.

Daí se dizer que a LRP não sanciona a ausência de registro. Desnecessário criar sanção para uma situação jurídica que já encontra na teoria do fato jurídico solução adequada, seja sequer se reconhecendo essa situação no plano jurídico (inexistência), seja apenas restringindo sua carga eficacial (ineficácia *erga omnes*).

TIPICIDADE

- Os atos registrais registráveis são aqueles que constam expressamente em Lei, apenas.

A tipicidade é mais restrita em se tratando do registro imobiliário. Essa regra consta expressamente no art. 172 da LRP:

> *No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou " mortis causa" quer para sua constituição,*

> *transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.*

Igualmente, o registrador não pode criar determinados atos que não sejam suscetíveis de registro, sem permissão legal. Assim, não é possível registrar situação jurídica imobiliária simplesmente porque o Oficial crê ser aquela a melhor solução ao caso.



No entanto, mesmo quanto ao registro imobiliário o STJ já admitiu [1] que a tipicidade, em determinadas situações, cede em face da realidade social, quando certos direitos, ainda que não reconhecidos em Lei, tenham eficácia real, suscetíveis de registro.

A restrição registral se abranda no Registro Civil e se torna bastante frouxa no Registro Documental. Até mesmo políticos em campanha passaram a ter, durante um tempo, o hábito, por modismo, de "registrar as promessas eleitorais", na tentativa de angariar votos.

---

[1] PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. 1. O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. 2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*. 3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225. 4. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo. 5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (time-sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição.6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária. 7. Recurso especial conhecido e provido (REsp 1546165/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2016, DJe 06/09/2016)

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

PRESUNÇÃO DE FÉ PÚBLICA

- Os atos registrais se presumem legais, dado que os agentes desse sistema gozam de fé pública.

Como o direito registral tem formalidades específicas e há uma série de exigências para o agente público, **uma vez que o registro seja realizado, presume-se que ele seja correto, porque esse agente tem fé pública.**

Curiosidade

Assim, **compete ao sujeito que alega haver algum erro no registro provar a existência desse erro no ato sujeito ao registro. Ou seja, o ônus da prova nunca será do Oficial, que presumivelmente agiu em conformidade com a Lei.**

No que tange ao direito imobiliário, **o registro da propriedade em nome de alguém faz presumir que essa pessoa seja, de fato, o proprietário (presunção *juris tantum*).** Obviamente, pode essa presunção ser elidida, mas apenas diante de prova. Exceção fica por conta do Registro *Torrens*, que presume absolutamente (presunção *juris et de jure*) a propriedade imobiliária rural (arts. 277 e ss. da LRP).

No registro civil, vale o mesmo. O gênero previsto no registro civil presume-se verdadeiro até que seja ele alterado pela pessoa transgênera. O mesmo vale para o estado civil; casada é a pessoa, registralmente, até seja averbado o divórcio.

Esse é um dos grandes problemas do sistema registral. E igualmente esclarecedor a respeito da "lógica" do Direito. Explico. A percepção geral construída ao longo do tempo, e recrudescida pelo positivismo jurídico, é que o Direito cria verdadeira realidade. Vale dizer, há um "mundo jurídico", distinto do "mundo dos fatos", a realidade concreta.

Evidentemente, pretende-se que ambos os mundos coincidam. Mas isso nem sempre acontece. Nos casos de registro civil das pessoas transgêneras isso fica evidente. O gênero registral e o gênero da pessoa não coincidem, gerando uma distorção com consequências danosas à pessoa. Igualmente, em se tratando de registro imobiliário, há situações complicadas, já que o proprietário registral e o proprietário fático não coincidem.

LEGALIDADE

- Os atos registrais devem ser registrados conforme as exigências legais.

Pela legalidade, pretende-se dar mais confiabilidade ao sistema registral, evitando-se que atos passíveis de nulidade ou anulação sejam registrados. **Para isso, o agente público registrará os atos de acordo com a estrita norma legal.**

Relativamente ao registro imobiliário, uma vez constatado que o título que embasa o registro é nulo, nulo será, igualmente, o próprio registro; anulando-se o título basal, anulado será o registro consequente.

ESPECIALIDADE

- Os atos registrais devem únicos, não se permitindo mais de um registro para a mesma situação jurídica.

O registro deve transparecer as situações jurídicas que lhe dão base. Por isso, quando uma criança nasce, faz-se seu registro de nascimento; quando um imóvel é vendido, registra-se a transferência. Por outro lado, quando se consulta o registro de imóvel, somente um único imóvel será relativo a ele; quando se procura o registro de nascimento de uma criança, somente uma criança será encontrada.

Ou seja, um registro, uma situação jurídica; uma situação jurídica, um registro. Uma criança, um registro de nascimento; um registro de nascimento, uma criança. Um imóvel, uma matrícula; uma matrícula, um imóvel. Esse é o princípio da especialidade.

Esse princípio tem especial relevância porque, não raro, uma mesma criança é registrada em Registros Civis de Pessoas Naturais diferentes; um único imóvel possui matrículas em mais de uma Circunscrição do Registro de Imóveis. Qual é o registro "verdadeiro"? Essa é uma questão que se resolve na concretude do caso, mas dentro da LRP já há alguns indícios que ajudam na análise dessas controvérsias.

PRIORIDADE

- Os atos registrais dúplices dão prioridade aos atos registrados primeiramente.

Esse princípio é encarado de maneira diversa, em se tratando de Registro Civil e Registro Imobiliário.

No registro civil, no caso de duplicidade de assentos, por conta de registro tardio de uma criança, o Provimento 28 do STJ determina que seja cancelado o segundo e transpostas as informações dele para o primeiro, no que não conflitarem com as informações deste.



Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

No registro imobiliário, a solução dá-se a partir da prenotação. A prenotação nada mais é que um "protocolo", o lançamento do pedido de registro no Livro Protocolo do serviço registral. Assim, quem "primeiro prenotou, primeiro tem direito real".

Se houver diferentes hipotecas registradas sobre um mesmo bem, poderá excutir o imóvel aquele que primeiramente prenotou o título que dá base à garantia hipotecária, tendo ele, então, prioridade em relação a terceiros, podendo opor sua garantia *erga omnes*.

Igualmente, se o titular do direito real de propriedade alienar o imóvel a terceiros, por mais de uma vez, **passará a ser o próximo titular (segundo a cronologia do princípio da continuidade) aquele que primeiramente prenotar o negócio jurídico basal de compra e venda.** O segundo, por sua vez, não poderá ser registrado, pelo que o segundo adquirente não terá direito real oponível *erga omnes*, mas apenas direito de indenização (de natureza obrigacional) contra o alienante.

No primeiro caso – da hipoteca – temos um direito real contraditório compatível. Ou seja, um direito real que exclui o outro, mas com ele é compatível; a segunda hipoteca poderá ser executada, cumpridas as normas atinentes e desde que respeitada a prioridade. **No segundo caso – das compras e vendas – temos um direito real contraditório incompatível. Ou seja, um direito real que exclui o outro porque com ele não pode coexistir;** não poderão duas pessoas ser titulares exclusivas de um mesmo bem imóvel concomitantemente, quanto à sua integralidade.

INSTÂNCIA

- Os atos registrais somente são registrados mediante provocação, não *ex officio* pelo responsável, salvo exceções.

A função administrativa do registro só ocorre mediante provocação do interessado. Vê-se, aqui, a natureza privada dos atos registrais, ainda que se possa visualizar interesse público na atividade. O agente público não pode, em regra, agir de ofício. Mas há exceção como prevê o art. 110, por exemplo:

> *O oficial retificará o registro, a averbação ou a anotação, de ofício ou a requerimento do interessado, mediante petição assinada pelo interessado, representante legal ou procurador, independentemente de prévia autorização judicial ou manifestação do Ministério Público, nos casos de [...].*

2.2. Princípios registrais imobiliários

Para além desses princípios, deve-se ainda analisar três princípios específicos voltados ao Registro de Imóveis:

CONSERVAÇÃO

- Os atos registrais não podem ser descartados ou perdidos.

Todo ato deve ser arquivado na matrícula do imóvel. Nenhum dado relativo a imóvel pode ser descartado, de modo que qualquer pessoa, acessando o registro imobiliário, pode obter todas as informações relativas àquele imóvel, ao longo de toda a continuidade registral.

Assim, forma-se um "histórico" do imóvel, desde seu primeiro registro, sabendo-se todas as informações subsequentes, mesmo que passados muitos anos. O registrador torna-se, então, depositário desses registros, devendo zelar para sua conservação, de modo a evitar sua destruição, sob pena de responsabilidade, inclusive.

DISPONIBILIDADE

- Os atos registrais imobiliários não podem transferir mais direitos do que os constituídos.

Se a matrícula do imóvel indica que o apartamento tem 156m^2, não pode o alienante pretender registrar título no qual se transfiram 256m^2, uma vez que o registro imobiliário demonstra inexistir o direito que ele pretende transferir.

Igualmente, se recebo um bem imóvel em usufruto, não posso eu fazer um contrato de compra e venda no qual se insere a propriedade, já que não posso alienar figura parcelar do direito do qual não disponho. Poderia eu negociar os poderes de uso e a fruição, mas não o poder de disposição, o qual não me pertence.

INSCRIÇÃO

- Os atos registrais imobiliários devem ser registrados na matrícula do respectivo imóvel.



A partir da vigência da LRP, criou-se a matrícula imobiliária. A Lei define quais são os requisitos para a

efetivação da matrícula, que abrange todos os bens imóveis inseridos no território nacional. Pretendeu-se imprimir ao sistema registral brasileiro as características do sistema registral que lhe serviu de inspiração, o sistema alemão.

TERRITORIALIDADE

- Os atos registrais imobiliários devem ser registrados junto ao registro territorial designado.

Esse princípio tem dupla função. De um lado, visa a evitar que um mesmo bem imóvel tenha registros diferentes em diferentes circunscrições imobiliárias, o que certamente geraria, em algum momento do tempo, conflitos quanto à titularidade do direito real. De outro, serve para facilitar o princípio da publicidade, pois basta ao interessado saber em qual circunscrição o imóvel está registrado para conseguir obter todas as informações a ele referentes.

O princípio da territorialidade vem bem estabelecido no art. 169 da LRP, que admite, entretanto, duas exceções:



> *I - 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;*
>
> *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.*

3. Disposições Gerais

3.1. Atribuições

A LRP inicia suas disposições gerais tratando das atribuições específicas de cada um dos registros existentes no Brasil. **O art. 1º, já de cara, define quais são os objetivos dos registros públicos: autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.**



Ou seja, o registro de natureza pública não se estabelece ao acaso, mas objetiva dar a determinadas relações jurídicas maior autenticidade (registro de paternidade voluntário, por exemplo), segurança (registro da aquisição imobiliária, por exemplo) e eficácia (eficácia *erga omnes* do penhor de um título de crédito, por exemplo, que só teria eficácia *inter partes*).

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

Quais são os registros existentes no país? São quatro, segundo a LRP:

1. Registro civil de pessoas naturais
2. Registro civil de pessoas jurídicas
3. Registro de títulos e documentos
4. Registro de imóveis



> ***2017 – IESES – TJ-RO – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção***
>
> *A lei de registros públicos (lei 6.015/73) NÃO se aplica ao:*
>
> *A. Registro de títulos e documentos.*
>
> *B. Registro de imóveis.*
>
> *C. Registro de propriedade industrial.*
>
> *D. Registro civil de pessoas naturais e de pessoas jurídicas.*

Comentários

A **alternativa A** está "incorreta", segundo o art. 1º, §1º, inc. III: "Os Registros referidos neste artigo são os seguintes: o registro de títulos e documentos"

A **alternativa B** está "incorreta", conforme o art. 1º, §1º, inc. IV: "Os Registros referidos neste artigo são os seguintes: o registro de imóveis".

A **alternativa C** está "correta", já que o registro de propriedade industrial é feito pelo INPI, conforme determina a Lei 9.279/1996.

A **alternativa D** está "incorreta", de acordo com o art. 1º, §1º, incs. I e II: "Os Registros referidos neste artigo são os seguintes: o registro civil de pessoas naturais; e o registro civil de pessoas jurídicas".Os registros de pessoas naturais ficavam, na nominação da LRP, nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de nascimentos, casamentos e óbitos. Os registros das pessoas jurídicas e os registros dos títulos e documentos ficavam nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de títulos e documentos. E os registros de imóveis ficavam nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de imóveis. Assim, na redação original da LRP tínhamos três "cartórios":

1. Cartório de registro de nascimentos, casamentos e óbitos;
2. Cartório de registro de títulos e documentos;
3. Cartório de registro de imóveis.

Existem ainda outros registros? Sim, mas eles são, segundo o art. 1º, §2º, regidos não pela LRP, mas por leis próprias. Exemplo é o Protesto de Títulos, regido pela



Lei 9.492/1997. Mas quantos são, afinal? Segundo o art. 5º da Lei 8.935/1994, a Lei dos Cartórios, os titulares de serviços notariais e de registro são sete:

> *I - tabeliães de notas;*
>
> *II - tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos;*
>
> *III - tabeliães de protesto de títulos;*
>
> *IV - oficiais de registro de imóveis;*
>
> *V - oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas;*
>
> *VI - oficiais de registro civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas;*
>
> *VII - oficiais de registro de distribuição.*

Veja-se que o Registro de títulos e documentos está no inc. V, junto com o Registro de pessoas jurídicas. **Ou seja, quatro titulares de serviços notariais e de registro se enquadram no art. 1º, §2º, da LRP (os já citados) e outros quatro não se enquadram:**

1. Tabelionato de Notas	2. Registro de Contratos Marítimos	3. Tabelionato de Protestos de Títulos	4. Registro de Distribuição

Assim, chega-se ao número de Serviços de Notas e Registros existentes atualmente. **Observe-se que a Lei 8.935/1994, apesar de curiosamente se chamar Lei dos Cartórios (está na epígrafe da Lei), extirpa essa denominação da prática registral e notarial. A partir dessa Lei, as Serventias são chamadas ou de Tabelionato ou de Registro, a depender da atividade prestada:**



Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

1. Tabelionato de Notas
2. Tabelionato de Protesto de Títulos
3. Tabelionato e Ofício de Registro de Contratos Marítimos
4. Ofício de Registro de Imóveis
5. Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas
6. Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas
7. Ofício de Registro de Distribuição

3.2. Escrituração

Estabelecidas as atribuições das serventias de notas e registros, a LRP passa a tratar da forma como esses atos devem ser levados a cabo, formalmente. Trata-se da escrituração dos atos notariais e registrais.

Segundo o art. 3º, **a escrituração deve ser feita em livros encadernados, que obedecem aos modelos anexos à Lei. Essa escrituração fica sujeita à correição da autoridade judiciária competente.**

Os livros das serventias não têm tamanho específico definido na lei, mas apenas medida mínima (piso) e máxima (teto). Segundo o §1º, os livros podem ter de 22 cm até 40 cm de largura e de 33 cm até 55 cm de altura, cabendo ao oficial a escolha, dentro dessas dimensões, de acordo com a conveniência do serviço. Por isso se vê em determinadas serventias livros de tamanho maior, que lembram os velhos cartórios das novelas e outros de tamanho bem menor, mais próximos a um livro de dimensões contemporâneas mesmo.

Curiosamente, os livros das serventias não precisam ser necessariamente "livros", já fechados. **Para facilidade do serviço podem os livros ser escriturados mecanicamente, em folhas soltas, obedecidos os modelos aprovados pela**



autoridade judiciária competente. Ou seja, permite-se que sigam eles a inserção de folhas em separado, sem que já estejam elas ajuntadas previamente de maneira inseparável, como um "fichário".

Exige-se que os livros sejam, uma vez abertos, numerados, autenticados e encerrados pelo oficial do registro, podendo ser utilizado, para tal fim, processo mecânico de autenticação, igualmente.

Prevê o art. 5º que, considerando a quantidade dos registros, especialmente em serventias menores, **o juiz pode autorizar a diminuição do número de páginas dos livros respectivos, até a terça parte do consignado na Lei.** Evita-se, assim, que o serventuário fique obrigado a manter um mesmo livro por muito tempo, o que poderia ocasionar maior desgaste e, mesmo, a perda de informações por um lapso temporal muito grande.

Sempre que um livro da serventia termina, o próximo toma o número seguinte, acrescido à respectiva letra. Assim, o primeiro Livro D do Registro Civil das Pessoas Naturais, que é o livro de Registro de Proclamas, será o livro D-1, o seguinte D-2, e assim sucessivamente.

No Registro de Imóveis, ao contrário, 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. Assim, por exemplo, o Livro 1 do Registro Imobiliário, que é o livro de protocolo, será o livro 1-A, 1-B, (...), 1-AA, 1-AB, e assim sucessivamente.

Igualmente, os números de ordem dos registros não serão interrompidos no fim de cada livro, mas continuarão, indefinidamente, nos seguintes da mesma espécie. Assim, se no livro D-257 o último registro é o de número 175.243, o primeiro número de registro do livro D-258 será o 175.244, e não o 1.

Desde 2009, o CNJ expediu normas para unificar os registros no país, de modo a, a partir de uma numeração única, poder-se localizar com precisão, facilidade e velocidade a origem de um registro e a que ele se refere em todo o Brasil.

3.3. Ordem de serviço

O serviço notarial e registral deve ser padronizado, sempre começando e terminando às mesmas horas. Os serviços das serventias devem ser prestados em todos os dias úteis. A LPR; porém, não fixa esses horários com precisão porque tal especificidade depende das normas locais.

A exceção fica por conta do parágrafo único do art. 8º da LRP, o registro civil de pessoas naturais, que deve funcionar todos os dias, sem exceção, por razões óbvias. Veja-se que, inclusive, segundo o parágrafo único do art. 9º, o registro civil de pessoas naturais não poderá ser adiado, por nenhuma razão.

De modo a evitar fraudes, o art. 9º da **LRP veda que seja lavrado registro fora das horas regulamentares ou em dias em que não houver expediente**. Realizado o ato em desconformidade com essa norma, será nulo o registro, sendo civil e criminalmente responsável o oficial que der causa à nulidade.

Por outro lado, **todos os títulos, apresentados no horário regulamentar e que não forem registrados até a hora do encerramento do serviço, aguardarão o dia seguinte.** Iniciados os trabalhos no dia seguinte, serão registrados, preferencialmente aos apresentados nesse dia, aqueles remanescentes do dia anterior. Assim, preserva-se a ordem de apresentação dos documentos.

Como a ordem de apresentação de certos títulos é determinante para a priorização no exercício do direito neles inscrito, como no caso de pluralidade de hipotecas, por exemplo, os oficiais devem adotar o melhor regime interno de modo a assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação dos seus títulos, estabelecendo-se, sempre, o número de ordem geral.

Igualmente, **para não frustrar essa ordem, nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento do Protocolo com o respectivo número de ordem**, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante.

No entanto, prevê o art. 12, parágrafo único, independem de apontamento no Protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos. Ou seja, se a parte solicita um "orçamento" ao oficial, desnecessário o protocolo do título.

Em decorrência do princípio da instância, **salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro não podem ser realizados de ofício. Quem pode solicitar sua prática?** Segundo o art. 12, incisos, podem tais atos ser praticados:

> *I - por ordem judicial;*
>
> *II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;*
>
> *III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.*

O serventuário do Registro Civil (tanto de pessoas naturais quanto jurídicas), **pode exigir o reconhecimento de firma nas comunicações a ele direcionadas**, de modo a evitar embaraços com a falsificação de assinaturas.

Os Oficiais do Registro terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos fixados nos Regimentos de Custas dos Estados (ou DF, se for o caso). Esses

valores devem ser pagos, pelo interessado que os requerer, no ato de requerimento ou no da apresentação do título. **O valor cobrado deve constar, obrigatoriamente, do próprio documento, independentemente da expedição do recibo, quando solicitado.**



Em regra, as decisões judiciais não se sujeitam ao pagamento de emolumentos. Emanada ordem judicial, os titulares de notas e ofícios devem cumpri-la, sem condicionar a execução ao pagamento dos emolumentos. Exceção fica por conta da previsão do art. 13, §2°, que estabelece que **a emancipação concedida por sentença judicial será anotada às expensas do interessado.**

Atente porque o CPC/2015 estendeu a regra, até então controvertida, sobre o alcance da gratuidade da justiça prevista na Lei 1.060/1950. A partir da dicção do art. 98, §1º, inc. IX do NCPC, fica claro que não cabe a cobrança de emolumentos para a efetivação da decisão judicial ou à continuidade do processo no qual a pessoa seja beneficiária:



> *Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios têm direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.*
>
> *§1º A gratuidade da justiça compreende:*
>
> *IX - os emolumentos devidos a notários ou registradores em decorrência da prática de registro, averbação ou qualquer outro ato notarial necessário à efetivação de decisão judicial ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido.*

Por fim, no cumprimento do ato registral, quando o interessado no registro for o próprio oficial encarregado de o fazer ou algum parente seu, em grau que determine impedimento, o ato incumbe ao substituto legal do oficial. Ou seja, estabelece-se uma regra de "impedimento", talqualmente ocorre quanto aos membros do Poder Judiciário para julgar atos relativos aos serventuários.

3.4. Publicidade



Ponto relevantíssimo da LRP é a publicidade, um dos pilares de sustentação desse arcabouço legislativo. **Os titulares de serviços notariais e registrais são obrigados a lavrar certidão do que lhes for requerido, bem como fornecer às partes as informações solicitadas.**



A requisição de certidões é livre. **Inclusive, qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem nem mesmo informar ao serventuário o motivo ou interesse do pedido.** Basta requisitar e o agente é obrigado a fazê-lo. Essas informações, quando acessadas ou enviadas pela internet, deverão ser assinados

com uso de certificado digital. O certificado digital deve atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP.

Há, porém, exceções. Algumas certidões somente podem ser lavradas após decisão judicial. Quais?

Art. 45

- A certidão relativa ao nascimento de filho legitimado por subsequente matrimônio deverá ser fornecida sem o teor da declaração ou averbação a esse respeito, como se fosse legítimo; na certidão de casamento também será omitida a referência àquele filho, salvo havendo em qualquer dos casos, determinação judicial, deferida em favor de quem demonstre legítimo interesse em obtê-la.

Art. 57, §7º

- Quando a alteração de nome for concedida em razão de fundada coação ou ameaça decorrente de colaboração com a apuração de crime, o juiz competente determinará que haja a averbação no registro de origem de menção da existência de sentença concessiva da alteração, sem a averbação do nome alterado, que somente poderá ser procedida mediante determinação posterior, que levará em consideração a cessação da coação ou ameaça que deu causa à alteração.

Art. 95, parágrafo único

- Serão registradas no registro de nascimentos as sentenças de legitimação adotiva, consignando-se nele os nomes dos pais adotivos como pais legítimos e os dos ascendentes deles se já falecidos, ou sendo vivos, se houverem, em qualquer tempo, manifestada por escrito sua adesão ao ato. O mandado será arquivado, dele não podendo o oficial fornecer certidão, a não ser por determinação judicial e em segredo de justiça, para salvaguarda de direitos.



Essas certidões podem ser fornecidas de diversas formas. Podem ser lavradas em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme requisitado. Elas devem ser devidamente autenticadas pelo Oficial ou seus substitutos legais.

Qual o prazo para seu fornecimento? Segundo o art. 19**, o prazo limite é de 5 dias. Se houver recusa ou retardamento na expedição da certidão, o interessado pode reclamar à autoridade competente**, que aplicará, se for o caso, a pena disciplinar cabível.

Prof. Paulo Sousa prof.phms

HORA DE praticar!

> ***2016 – FAFIPA – Câmara Municipal/Cambará (PR) – Procurador Jurídico***
>
> *De acordo com as disposições da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), assinale a alternativa INCORRETA*
>
> *A. 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.*
>
> *B. O registro civil de pessoas naturais funcionará somente nos dias úteis.*
>
> *C. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.*
>
> *D. No caso de recusa ou retardamento na expedição da certidão, o interessado poderá reclamar à autoridade competente, que aplicará, se for o caso, a pena disciplinar cabível.*

Comentários

A **alternativa A** está correta, como prevê o 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".

A **alternativa B** está incorreta, conforme o art. 8º, parágrafo único: "O registro civil de pessoas naturais funcionará todos os dias, sem exceção".

A **alternativa C** está correta, nos termos do art. 17: "Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido".

A **alternativa D** está correta, segundo o art. 20: "No caso de recusa ou retardamento na expedição da certidão, o interessado poderá reclamar à autoridade competente, que aplicará, se for o caso, a pena disciplinar cabível".

No caso de certidão de inteiro teor, ela pode ser simplesmente copiada (meio reprográfico) ou ainda extraída por meio datilográfico. **Todas as certidões devem ser fornecidas em papel e mediante escrita que permitam a sua reprodução por fotocópia, ou outro processo equivalente.**

ESSA CAI na prova!

Ou seja, segundo a LRP, não se permite, no Direito brasileiro, certidão digital. Isso porque se pretende permitir ao requerente que guarde uma cópia física do documento e, se houver requisição de uma via, ele pode simplesmente fotocopiá-la.

No entanto, com a crescente virtualização dos atos jurídicos, parece um tanto anacrônico manter a proibição de emissão de certidões por via digital. Evidente que, para tanto, seria necessário fazer outras adaptações sistemáticas, de modo que a certidão digital também fosse aceita como documento público, válido e dotado de fé pública.

Mas as coisas já começam a mudar. A Lei 11.977/2009, que trata do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, num de seus "jabutis" estabeleceu, nos arts. 37 e 38, a criação de um sistema de registro eletrônico. Os documentos contidos nesse sistema devem atender aos requisitos da ICP e à arquitetura e-PING (a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira e os Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico, respectivamente), conforme regulamento próprio.

Segundo o art. 38, parágrafo único, os serviços de registros públicos passariam, então, a fornecer informações e certidões em meio eletrônico.

A partir desse dispositivo foi editado o Decreto 8.270/2014, que instituiu o Sistema Nacional de Informações de Registro Civil – SIRC, cuja finalidade é de captar, processar, arquivar e disponibilizar dados relativos a registros de nascimento, casamento, óbito e natimorto, produzidos pelas serventias de registro civil das pessoas naturais.

Igualmente, foi editado o Decreto 8.764/2016, que instituiu o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – SINTER, cuja finalidade é a criação de uma ferramenta de gestão pública que integre, em um banco de dados espaciais, o fluxo dinâmico de dados jurídicos produzidos pelos serviços de registros públicos ao fluxo de dados fiscais, cadastrais e geoespaciais de imóveis urbanos e rurais produzidos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios.

Os registros digitais e as certidões digitais, portanto, já são realidade, mas como o processo é difícil, custoso, e dado o gigantismo e as disparidades entre regiões brasileiras, necessário tempo para que ele se torne praxe. A realidade "digitalizada", no entanto, o exige, pelo que esse processo certamente é irreversível.

De volta à LRP, o art. 19 **tem ainda duas regras específicas de publicidade para os casos do Registro Civil das Pessoas Naturais. A primeira delas, segundo amplo entendimento doutrinário, estaria tacitamente revogada pelo art. 227, §6º, da CF/1988:**



> *§3º 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.*

A segunda deixa claro quais são os dados imprescindíveis que devem constar na certidão de nascimento brasileira:

> *§4º As certidões de nascimento mencionarão a data em que foi feito o assento, a data, por extenso, do nascimento e, ainda, expressamente, a naturalidade.*



Por fim, estabelece o art. 21 que **sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o Oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido.** Essa alteração deve ser anotada na própria certidão, contendo a inscrição de que "a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo". Do contrário, responderá o serventuário civil e penalmente, ressalvadas duas exceções:

1. Certidão relativa ao nascimento de filho legitimado por subsequente matrimônio;
2. Certidão de nascimento oriunda de sentença de legitimação adotiva, na qual se consigna os nomes dos pais adotivos como pais legítimos.

3.5. Conservação

Tendo em vista que os livros dos registros têm tamanha importância, como você viu anteriormente, à autenticidade, à segurança e à eficácia dos atos, a conservação desses documentos é de suma importância.

Segundo o art. 22, **os livros de registro, bem como as fichas que os substituam, somente sairão do respectivo cartório mediante autorização judicial.** Por isso, todas as diligências judiciais e extrajudiciais que exigem a apresentação de qualquer livro, ficha substitutiva de livro ou documento, devem ser efetuadas na própria serventia, evitando-se, assim, o transporte e manuseio desses documentos.

Os titulares dos serviços de notas e registros respondem pela ordem e conservação dos livros e documentos, devendo mantê-los em segurança. Por isso, **os livros e papéis pertencentes ao arquivo da serventia ali permanecerão indefinidamente.**

Veja-se que mesmo quando a lei criar novo serviço notarial ou registral, e enquanto este não for instalado, os registros continuarão a ser feitos no serviço que sofreu o desmembramento, não sendo necessário repeti-los no novo ofício. De qualquer forma, prevê o art. 27, parágrafo único, o arquivo do antigo cartório continuará a pertencer-lhe; evita-se, assim, o transporte e o manuseio de tão valiosos e relevantes documentos públicos.

Como, com o tempo, a tendência é que se avolume o número de livros e documentos, e por esse motivo prevê o art. 25 que os papéis referentes ao serviço do registro devem ser arquivados mediante a utilização de processos racionais. Esses processos de arquivamento devem facilitar as buscas, facultada a utilização de microfilmagem ou de outros meios de reprodução autorizados em lei, como atualmente vem ocorrendo com os meios eletrônicos.

3.6. Responsabilidade

Finaliza a LRP o Título I com a responsabilidade dos titulares dos serviços de notas e registros. **Inicialmente, deve-se ressaltar que os serviços são entes despersonalizados, ou seja, não constituem pessoas jurídicas titulares de direitos e obrigações. Quem são os responsáveis pelas atividades notariais e registrais? Os próprios Notários e Registradores, pessoalmente.**



Não à toa, o art. 28 prevê que **os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro. Trata-se, assim, de responsabilidade civil subjetiva, que depende da comprovação de culpa ou dolo do agente público.**



Ainda que a ilicitude do ato não tenha repercussão criminal, o parágrafo único desse dispositivo deixa claro que a responsabilidade civil independe da criminal pelos delitos que cometerem os serventuários notariais e registrais.

No entanto, o art. 37, §6º, da CF/1988 chegou causando grande controvérsia a respeito do tema:

> *As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.*

Passou-se a defender, então, que a norma do art. 28 da LRP tinha se tornado inconstitucional pelo art. 37, §6º, da CF/1988, que passou a adotar a responsabilização objetiva dos titulares dos serviços notariais e registrais pelos atos praticados em decorrência de suas atividades. Para colocar ainda mais lenha no fogo da discussão, o art. 22 da Lei dos Cartórios, de 1994, tinha a seguinte redação:

> *Os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos.*

Como a menção a culpa ou dolo era apenas em relação à ação regressiva, no caso de dano causado por prepostos dos notários e registradores, a tese de que

a responsabilidade era objetiva ganhou ainda mais força. Houve grande controvérsia a respeito do tema por quase três décadas.

Porém, a Lei 13.286/2016, colocou pá de cal na discussão (ou ao menos acredita-se que o tenha feito). Essa Lei alterou novamente o art. 22 da Lei dos Cartórios, que passou a ter a seguinte redação:

> *Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.*

Voltou-se, assim, à redação da LRP, de 1973. Não são poucos, porém, a defender que essa mudança é inócua, em vista do art. 37, §6º, da CF/1988**. Defende-se que a norma infraconstitucional, apesar de tratar da responsabilidade subjetiva, se submete à norma constitucional, que não exige prova de culpa/dolo, ou seja, mantém-se intacta a responsabilidade objetiva dos titulares de serviços notariais e registrais.**



De qualquer sorte, a legislação trata, de maneira clara, da responsabilização subjetiva, dependente de comprovação de culpa ou dolo. **A matéria, porém, ainda pode sofrer alteração, já que o STF reputou haver repercussão geral no RE 842.846/SC, que questiona dois pontos: 1. A responsabilidade civil do Estado, se em caráter primário, solidário ou subsidiário; 2. A responsabilidade do titular do serviço, se objetiva ou subjetiva.**



Superado o ponto (ao menos teoricamente), é hora de seguir adiante. Ainda quanto à responsabilidade, o parágrafo único do art. 22 da Lei dos Cartórios deixa claro o **prazo prescricional trienal nas ações de reparação civil decorrentes da atividade notarial e registral:**

> *Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial.*

4. Procedimento de dúvida



Aplica-se quanto ao Registro Civil de Pessoas Naturais, ao Registro Civil de Pessoas Jurídicas e ao Registro de Títulos e Documentos o Procedimento de Dúvida que consta, na LRP, quanto ao Registro de Imóveis. Como é o procedimento de dúvida? Ele vem fixado nos arts. 198 e ss. da LRP.



Em regra, havendo exigência a ser satisfeita, o titular do serviço notarial ou registral deve sempre a indicar por escrito. Não há, portanto, exigência verbal feita pelo serventuário em qualquer hipótese.

Não se conformando o apresentante com a exigência feita, ou não a podendo satisfazê-la, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente. Competente será, então, o juiz para dirimir a dúvida.

Para tanto, primeiro, o serventuário anotará, no Protocolo, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida. Na sequência, certifica, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricando todas as suas folhas. Posteriormente, dá-se ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 dias.

Feito isso, e certificando-se o cumprimento da medida, as razões da dúvida, acompanhadas do título, são remetidas ao juízo competente. **Mesmo que o interessado não impugne a dúvida no prazo, ela é remetida ao juiz para que seja julgada por sentença.**



Cessa-se, aí, a primeira fase do procedimento, junto ao Tabelião ou Registrador, passando-se à fase do procedimento junto à autoridade judiciária, diretamente.

Se for impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, ouve-se o MP, no prazo de 10 dias. Se forem requeridas diligências, realizam-se elas. **Se não, o juiz profere decisão no prazo de 15 dias, com base nos elementos constantes dos autos. Dessa decisão cabe, segundo o art. 202, recurso de Apelação, com efeitos devolutivo e suspensivo.**



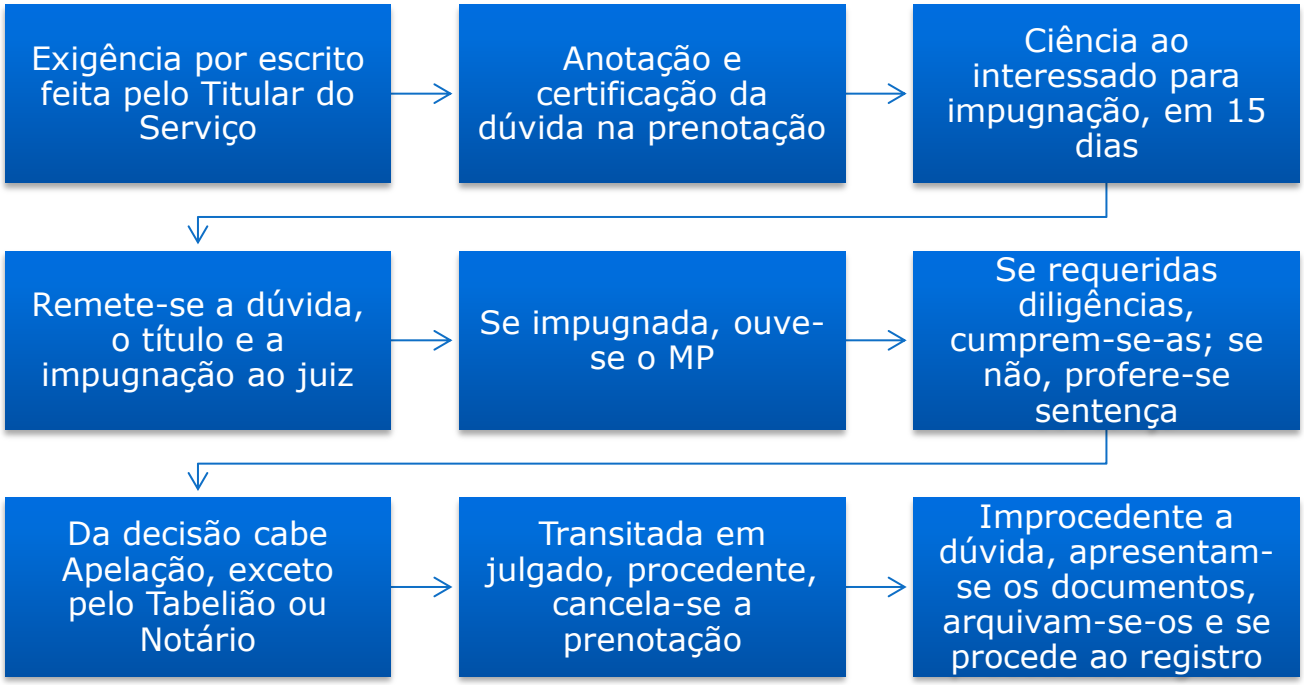
Cuidado, pois a legitimidade ativa para essa Apelação é mais restrita que o normal. Tratando-se de procedimento administrativo, **o titular do serviço notarial ou registral não tem legitimidade para apelar; quanto a ele a decisão é, portanto, irrecorrível. Podem recorrer somente o interessado, o MP e o terceiro eventualmente prejudicado.**



Transitada em julgado a decisão da dúvida, se procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de translado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação. Se improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, proceda-se ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

Resumindo



Veja que o procedimento de dúvida somente é suscitado pelo próprio titular do serviço de notas e registros, sendo vedado ao apresentante do título suscitar a dúvida. O STF, no RE 77.966 já havia fixado esse entendimento há tempos. O STJ, por sua vez, aplica grandes restrições às possibilidades.

Jurisprudência

No entanto, os Tribunais vêm permitindo a aplicação da "dúvida inversa" nos casos nos quais o serventuário se recusa a suscitar a dúvida, a despeito de a lei silenciar a respeito. A melhor solução, porém, não parece ser a heterodoxia desse remédio, mas o recurso à Corregedoria do Tribunal, como aponta a melhor doutrina registral, já que a recusa do titular da serventia caracteriza falta disciplinar.

De qualquer forma, **o procedimento de "dúvida inversa" continua sendo adotado, aplicado e visto em numerosas situações...** Por isso, fique atento! Se houver questionamento a respeito do procedimento de dúvida inversa na própria LRP; a resposta é simples: inexiste. Se o questionamento disser respeito à dúvida inversa suscitada em sede jurisprudencial, a história é outra.

A "dúvida inversa" é construção pretoriana, atécnica e em clara violação à decisão do STF. O procedimento de dúvida tem como único legitimado ativo o próprio serventuário. O recurso à Corregedoria do Tribunal já seria suficiente. Mas, na esteira do STJ, ela é aceita. Brasilidades...

Por fim, novamente cuidado, pois prevê expressamente o art. 204 que **a decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.** Ou seja, ainda que dirimida pelo juiz, órgão do Poder Judiciário, por sentença, e recorrível por meio de recurso de apelação, sua natureza administrativa não se perde.





> ***2015 – FCC – TJ/CE – Juiz Estadual Substituto***
>
> *Apresentado título para registro, o oficial do registro de imóveis, entendendo que há exigência a ser satisfeita, indica-la-á por escrito, mas, não se conformando o apresentante ou não podendo satisfazê-la, será o título*
>
> *A. imediatamente submetido ao juiz competente que, ouvidos o apresentante e demais interessados bem como o representante do Ministério Público, proferirá sentença, sujeita a coisa julgada material.*
>
> *B. remetido ao juízo competente, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, para dirimi-la, cuja decisão tem natureza administrativa e não impede o uso de processo contencioso.*
>
> *C. remetido ao juízo competente, a seu requerimento, perante o qual deverá requerer a declaração de não existir exigência a ser cumprida, mas a improcedência do pedido não impedirá o uso de processo contencioso.*
>
> *D. devolvido ao apresentante, que terá de suscitar ao juiz competente dúvida inversa.*
>
> *E. retido no cartório, até que outro seja apresentado livre de vício, ou incorreção ou imperfeição.*

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, porque a decisão oriunda da dúvida registral tem natureza administrativa, a teor do art. 204: "A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente".

A **alternativa B** está correta, na cumulação do supracitado art. 204 com o art. 198: "Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte...".

A **alternativa C** está incorreta, e mesmo contraditória, uma vez que o Oficial não requererá ao juiz que declare a inexistência de exigência a ser cumprida, mas precisamente o inverso, que exigência há de ser satisfeita pelo apresentante inconformado.

A **alternativa D** está incorreta, porque, a rigor, tecnicamente falando, inexiste dúvida inversa, ainda que a jurisprudência a reconheça.

A **alternativa E** está incorreta, obviamente, já que haveria praticamente um direito potestativo do Oficial em face do apresentante, se assim o fosse.

Isso se explica porque a atividade das serventias é extrajudicial, privada, inclusive. Mas dadas as peculiaridades e a relevância dela, o intervencionismo estatal é justificável. Como a atividade mantém umbilical conexão com a atuação do próprio Poder Judiciário, nada mais adequado do que direcionar os imbróglios ao órgão jurisdicional.

Como as questões administrativas do Poder Judiciário são resolvidas no âmbito da Corregedoria, a suscitação de dúvida também deve ser resolvida perante ela. Como quem resolve as questões administrativas nas Corregedorias são os juízes corregedores, nada mais adequado do que remeter a ele a solução desses conflitos.

Poderia ter o legislador estabelecido que os próprios órgãos correicionais fixassem as regras a respeito do procedimento. Foi essa a solução dada, por exemplo, à exclusão de associado numa associação (art. 57 do CC/2002), analogicamente. Mas, preferiu a LRP se valer o procedimento judicial, o que parece uma solução mais simples e eficiente.

HORA DE praticar!

> ***2017 – VUNESP – Câmara de Sumaré (SP) – Procurador Jurídico***
>
> *Assinale a alternativa correta sobre o processo de registro, de acordo com a Lei n° 6.015/1973.*
>
> *A. A suscitação de dúvida ocorre de ofício pelo oficial, não tendo lugar por solicitação do apresentante do título.*
>
> *B. No procedimento de dúvida há necessária intervenção do Ministério Público.*
>
> *C. Cessarão os efeitos da prenotação se, decorridos 90 (noventa) dias do seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.*
>
> *D. A decisão do procedimento de dúvida tem natureza jurisdicional, implicando em coisa julgada.*
>
> *E. Protocolado determinado título, proceder-se-á ao registro no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.*

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, na dicção do art. 198: "Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante

com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte...".

A **alternativa B** está correta, de acordo com o art. 200: "Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de dez dias". Ainda que aparentemente a intervenção do MP pareça ser obrigatória apenas no caso de impugnação, não é. Isso fica mais evidente no caso art. 202: "Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado". Ora, se o MP pode recorrer, tem que participar do ato. Há quem divirja, mas o entendimento é minoritário.

A **alternativa C** está incorreta, segundo o art. 205: "Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais".

A **alternativa D** está incorreta, conforme o art. 204: "A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente".

A **alternativa E** está incorreta, na dicção do art. 188: "Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes".

5. Disposições Finais e Transitórias

Ao final, a LRP traz algumas disposições mais "soltas" sobre os registros, de maneira dispersa. Vejamos cada uma delas:

5.1. Tributos, emolumentos e custas

No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro e notas fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício. **Trata-se de responsabilidade tributária por terceiro, que escarara a importantíssima distinção que temos entre *Haftung*** (obrigação, responsabilidade) **e *Schuld*** (débito, culpa).



Ou seja, o devedor, ou "culpado" pelo débito tributário (*Schuld*), é, por exemplo, o adquirente do imóvel. Não pago o ITBI, porém, a responsabilidade, a obrigação (*Haftung*), é também do Oficial do Registro. Essa possibilidade decorre do art.

128 do CTN, que estabelece que **a lei pode atribuir de modo expresso a responsabilidade pelo crédito tributário a terceira pessoa, vinculada ao fato gerador da respectiva obrigação, excluindo a responsabilidade do contribuinte ou atribuindo-a a este em caráter supletivo do cumprimento total ou parcial da referida obrigação.**

No caso dos titulares dos serviços de notas e registros, essa responsabilidade é atribuída expressamente pelo art. 134, inc. VI do CTN. Segundo esse dispositivo,



no caso de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, responde solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis, os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício.

Ou seja, se for necessário o pagamento de alguma obrigação tributária por um ato notarial ou registral, a responsabilidade, decorrente do débito, é, em regra, do contribuinte, interessado no ato. Se, porém, não for feito o recolhimento, ou feito a menor, de maneira incorreta, cinde-se o débito e a responsabilidade, que passa, por força do art. 134, inc. VI, do CTN, ao serventuário notarial ou registral.

Ainda relativamente aos tributos e emolumentos, o art. 290 prevê uma situação de redução dos emolumentos pagos na aquisição de imóveis. Segundo esse dispositivo, **os emolumentos devidos pelos atos relacionados à primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, serão reduzidos em 50%.**

Em se tratando de registro e averbação referentes à aquisição da casa própria, em que seja parte cooperativa habitacional ou entidade assemelhada, serão considerados, para efeito de cálculo, de custas e emolumentos, como um ato apenas. Nesse caso, não pode a cobrança exceder o limite correspondente a 40% do Maior Valor de Referência – MVR.

Ocorre, porém, que o MVR, vigente entre 1975 e 1991, foi extinto pelo art. 3º, inc. III, da Lei 8.177/1991, convertendo-se seu valor para cruzeiros, pela Lei 8.178/1991. Com a instituição da UFIR, pela Lei 8.383/1991, a MVR foi fixada em 17,86 UFIRs, cobrando-se a partir desse índice tais valores.

Nos demais programas de interesse social, executados pelas Companhias de Habitação Popular – COHAB ou entidades assemelhadas, os emolumentos e as custas devidos pelos atos de aquisição de imóveis e pelos de averbação de construção estarão sujeitos às seguintes limitações:

A) Imóvel de até 60 m² de área construída

- 10% do MVR

B) Imóvel com mais de 60 m² e menos de 70 m² de área construída

- 15% do MVR

C) Imóvel com mais de 70 m² e menos de 80 m² de área construída

- 20% do MVR

As custas e emolumentos devidos aos Serviços de Notas e de Registro de Imóveis, nos atos relacionados com a aquisição imobiliária para fins residenciais, oriundas de programas e convênios com a União, Estados, Distrito Federal e Municípios, para a construção de habitações populares destinadas a famílias de baixa renda, pelo sistema de mutirão e autoconstrução orientada, serão reduzidos para 20% da tabela cartorária normal. Para gozar do benefício, o imóvel deve ter área inferior a 69m² de área construída, em terreno de até 250m².

Não cumprida essa redução, o titular do serviço fica sujeito a multa, a ser aplicada pelo juiz, de até R$1.120,00, com atualização monetária.

No caso de financiamento rural, os emolumentos devidos pelos atos serão cobrados de acordo com a legislação federal, prevê o art. 290, §3º, da LRP.



O art. 290-A ainda prevê uma série de atos das serventias que dispensam pagamento de custas, emolumentos e quaisquer tributos, inclusive previdenciários. Quais são eles? Os seguintes atos de registro e averbação:

1. O primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;

2. A primeira averbação de construção residencial de até 70 m² de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social;

3. O registro de título de legitimação de posse, concedido pelo Poder Público, de que trata o art. 22 da Lei 11.977/2009 – PMCMV, e de sua conversão em propriedade.

5.2. Registro imobiliário

Ainda nas disposições finais, a LRP trata especificamente de algumas regras relativas ao registro imobiliário.

Segundo o art. 291, **a emissão ou averbação da Cédula Hipotecária, consolidando créditos hipotecários de um só credor, não implica modificação da ordem preferencial dessas hipotecas** em relação a outras que lhes sejam posteriores e que garantam créditos não incluídos na consolidação.

Exemplifico. Antônio hipoteca o imóvel ao Banco X, que a registra em 15/02. Antônio hipoteca o imóvel ao Banco W, que a registra em 17/03. Antônio hipoteca novamente o imóvel ao Banco X, que a registra em 19/04. Posteriormente, o Banco X emite Cédula Hipotecária, registrando-a em 25/05. Na execução dessas hipotecas, a hipoteca do Banco X, registrada em 15/02, tem preferência sobre as outras duas, ainda que a Cédula tenha sido registrada em 25/05.

Por outro lado, ainda sobre a hipoteca, estabelece o art. 1.475 do CC/2002 que é nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado. Assim, a alienação é, em princípio, livre. No entanto, prevê o art. 292 da LRP que **no caso de imóvel hipotecado a entidade do SFH, ou de direitos a eles relativos, deve o alienante fazer constar na escritura pública ou no documento particular o ônus real, bem como comunicar ao credor hipotecário, com antecedência de, no mínimo 30 dias, a transferência.**



O titular do registro não pode lavrar ou registrar qualquer documento sem que esses dois itens (declaração expressa e comunicação ao credor hipotecário) tenham sido realizados. Se o fizer, responde pelos danos, segundo o art. 292, parágrafo único.

Feita a comunicação ao credor hipotecário do SFH, deve ser lavrada a escritura pública no prazo de 60 dias, sob pena de perda da validade. De qualquer forma, a ciência da comunicação não importará consentimento tácito do credor hipotecário.

No caso de incorporação de imóveis do patrimônio público, para a formação ou integralização do capital de sociedade por ações da administração indireta ou para a formação do patrimônio de empresa pública, o registrador de imóveis deve **fazer o novo registro em nome da entidade a que os imóveis forem incorporados ou transferidos.** Para tanto, ele vai se valer dos dados característicos e confrontações constantes do anterior.

Se essas características não coincidirem com as constantes do registro existente, deverá a entidade, ao qual foi o patrimônio incorporado ou transferido, promover

a respectiva correção mediante termo aditivo ao instrumento de incorporação ou transferência. Nesse termo devem constar, entre outros elementos, os limites ou confrontações do imóvel, sua descrição e caracterização.

5.3. Livros

Por fim, a LRP ainda tem algumas normas específicas quanto aos livros, em continuidade ao que você viu no início da aula.

A vigência da Lei ocorreu num momento no qual os registros públicos já existiam, ainda que de maneira diversa. O que ocorreu com todos os registros anteriores? Obviamente, não se pode simplesmente ignorar todos esses registros anteriores, invalidando-os. Consoante regra expressa do art. 295, o encerramento dos livros em uso, antes da vigência da Lei, não exclui a validade dos atos neles registrados, nem impede que, neles, se façam as averbações e anotações posteriores.

Por outro lado, quando da entrada em vigor da Lei, os titulares dos serviços deveriam lavrar termo de encerramento nos livros. Na sequência, remetiam cópia ao juiz a que estiveram subordinados. Ainda assim, sem prejuízo do cumprimento integral dessas disposições, os livros antigos poderiam ser aproveitados, até o seu esgotamento, mediante autorização judicial e adaptação aos novos modelos, iniciando-se nova numeração.

Legislação e Jurisprudência

A Lei 8.935/1994, que trata dos serviços notariais e de registro, dispõe sobre **quem são os titulares dos serviços** supracitados. Ou seja, não é a LRP a fixar quais são todas as serventias, mas a Lei dos Cartórios:

> *Art. 5º Os titulares de serviços notariais e de registro são os:*
>
> *I - tabeliães de notas;*
>
> *II - tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos;*
>
> *III - tabeliães de protesto de títulos;*
>
> *IV - oficiais de registro de imóveis;*
>
> *V - oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas;*
>
> *VI - oficiais de registro civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas;*
>
> *VII - oficiais de registro de distribuição.*

A Lei 8.935/1994, que trata dos serviços notariais e de registro, também dispõe sobre a **responsabilidade civil e criminal dos notários e oficiais de registro**. Vale destacar que essa Lei foi alterada pela Lei 13.386/2016, que deixou claro que a responsabilidade desses agentes públicos é subjetiva, dependendo de culpa ou dolo:

> *Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso. (Redação dada pela Lei nº 13.286, de 2016).*
>
> *Parágrafo único. Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial. (Redação dada pela Lei nº 13.286, de 2016).*
>
> *Art. 23. A responsabilidade civil independe da criminal.*
>
> *Art. 24. A responsabilidade criminal será individualizada, aplicando-se, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública.*
>
> *Parágrafo único. A individualização prevista no caput não exime os notários e os oficiais de registro de sua responsabilidade civil.*

A lei 9.265/1996 dispõe sobre a **gratuidade dos atos necessários ao exercício da cidadania.** Dentre eles, dois, fundamentais aos registros públicos, encontra-se elencados na lei em seu inc. VI:

> *Art. 1º São gratuitos os atos necessários ao exercício da cidadania, assim considerados:*
>
> *I - os que capacitam o cidadão ao exercício da soberania popular, a que se reporta o art. 14 da Constituição;*
>
> *II - aqueles referentes ao alistamento militar;*
>
> *III - os pedidos de informações ao poder público, em todos os seus âmbitos, objetivando a instrução de defesa ou a denúncia de irregularidades administrativas na órbita pública;*
>
> *IV - as ações de impugnação de mandato eletivo por abuso do poder econômico, corrupção ou fraude;*
>
> *V - quaisquer requerimentos ou petições que visem as garantias individuais e a defesa do interesse público.*
>
> *VI - O registro civil de nascimento e o assento de óbito, bem como a primeira certidão respectiva.*

A Lei 11.977/2009, que trata do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, prevê a **criação de um sistema de registro eletrônico, do qual se permite a extração de certidões em meio eletrônico**, igualmente:

> *Art. 37. Os serviços de registros públicos de que trata a Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico.*
>
> *Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas*

> *Brasileira - ICP e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), conforme regulamento.*
>
> *Parágrafo único. Os serviços de registros públicos disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico.*

A Lei 13.726/2018, que pretende racionalizar atos e procedimentos administrativos dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e também institui o Selo de Desburocratização e Simplificação, traz algumas **situações nas quais já não se exige mais a apresentação de autenticação de documentos e/ou reconhecimento de firma:**

> *Art. 1º Esta Lei racionaliza atos e procedimentos administrativos dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios mediante a supressão ou a simplificação de formalidades ou exigências desnecessárias ou superpostas, cujo custo econômico ou social, tanto para o erário como para o cidadão, seja superior ao eventual risco de fraude, e institui o Selo de Desburocratização e Simplificação.*
>
> *Art. 3º Na relação dos órgãos e entidades dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios com o cidadão, é dispensada a exigência de:*
>
> *I - reconhecimento de firma, devendo o agente administrativo, confrontando a assinatura com aquela constante do documento de identidade do signatário, ou estando este presente e assinando o documento diante do agente, lavrar sua autenticidade no próprio documento;*
>
> *II - autenticação de cópia de documento, cabendo ao agente administrativo, mediante a comparação entre o original e a cópia, atestar a autenticidade;*
>
> *III - juntada de documento pessoal do usuário, que poderá ser substituído por cópia autenticada pelo próprio agente administrativo;*
>
> *IV - apresentação de certidão de nascimento, que poderá ser substituída por cédula de identidade, título de eleitor, identidade expedida por conselho regional de fiscalização profissional, carteira de trabalho, certificado de prestação ou de isenção do serviço militar, passaporte ou identidade funcional expedida por órgão público;*
>
> *V - apresentação de título de eleitor, exceto para votar ou para registrar candidatura;*
>
> *VI - apresentação de autorização com firma reconhecida para viagem de menor se os pais estiverem presentes no embarque.*
>
> *§ 1º É vedada a exigência de prova relativa a fato que já houver sido comprovado pela apresentação de outro documento válido.*
>
> *§ 2º Quando, por motivo não imputável ao solicitante, não for possível obter diretamente do órgão ou entidade responsável documento comprobatório de regularidade, os fatos poderão ser comprovados mediante declaração escrita e assinada pelo cidadão, que, em caso de declaração falsa, ficará sujeito às sanções administrativas, civis e penais aplicáveis.*
>
> *§ 3º Os órgãos e entidades integrantes de Poder da União, de Estado, do Distrito Federal ou de Município não poderão exigir do cidadão a apresentação de certidão ou documento expedido por outro órgão ou entidade do mesmo Poder, ressalvadas as seguintes hipóteses:*
>
> *I - certidão de antecedentes criminais;*
>
> *II - informações sobre pessoa jurídica;*
>
> *III - outras expressamente previstas em lei.*

> *Art. 5º Os Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios poderão criar grupos setoriais de trabalho com os seguintes objetivos:*
>
> *I - identificar, nas respectivas áreas, dispositivos legais ou regulamentares que prevejam exigências descabidas ou exageradas ou procedimentos desnecessários ou redundantes;*
>
> *II - sugerir medidas legais ou regulamentares que visem a eliminar o excesso de burocracia.*
>
> *Art. 6º Ressalvados os casos que impliquem imposição de deveres, ônus, sanções ou restrições ao exercício de direitos e atividades, a comunicação entre o Poder Público e o cidadão poderá ser feita por qualquer meio, inclusive comunicação verbal, direta ou telefônica, e correio eletrônico, devendo a circunstância ser registrada quando necessário.*
>
> *Art. 7º É instituído o Selo de Desburocratização e Simplificação, destinado a reconhecer e a estimular projetos, programas e práticas que simplifiquem o funcionamento da administração pública e melhorem o atendimento aos usuários dos serviços públicos.*
>
> *Parágrafo único. O Selo será concedido na forma de regulamento por comissão formada por representantes da Administração Pública e da sociedade civil, observados os seguintes critérios:*
>
> *I - a racionalização de processos e procedimentos administrativos;*
>
> *II - a eliminação de formalidades desnecessárias ou desproporcionais para as finalidades almejadas;*
>
> *III - os ganhos sociais oriundos da medida de desburocratização;*
>
> *IV - a redução do tempo de espera no atendimento dos serviços públicos;*
>
> *V - a adoção de soluções tecnológicas ou organizacionais que possam ser replicadas em outras esferas da administração pública.*
>
> *Art. 8º A participação do servidor no desenvolvimento e na execução de projetos e programas que resultem na desburocratização do serviço público será registrada em seus assentamentos funcionais.*
>
> *Art. 9º Os órgãos ou entidades estatais que receberem o Selo de Desburocratização e Simplificação serão inscritos em Cadastro Nacional de Desburocratização.*
>
> *Parágrafo único. Serão premiados, anualmente, 2 (dois) órgãos ou entidades, em cada unidade federativa, selecionados com base nos critérios estabelecidos por esta Lei.*

Não pode o Titular de Serviço de Notas e Registros opor **óbice ao cumprimento de ordem judicial exigindo o pagamento de emolumentos. A determinação judicial deve ser cumprida, sem qualquer embaraço, portanto.** No caso, um Tabelião de Protestos se recusou a cumprir a ordem judicial de retirada do protesto apontado, sem que antes do interessado fizesse o pagamento. Como o nome do interessado continuou protestado, ficou o Tabelião responsável por indenizar a pessoa por danos morais:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. OFICIAL DO CARTÓRIO DE PROTESTOS. DESCUMPRIMENTO DE DETERMINAÇÃO JUDICIAL. CANCELAMENTO DO PROTESTO. NÃO PAGAMENTO PRÉVIO DOS EMOLUMENTOS. ORDEM IMPOSITIVA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. Emanada ordem judicial impositiva para que o oficial do cartório efetuasse o cancelamento do protesto existente em nome da

> recorrida, cabia-lhe o cumprimento da medida, e não estabelecer condição ao seu implemento inexistente no ofício judicial, qual seja, o pagamento prévio dos emolumentos cartorários (REsp 1100521/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/11/2011, DJe 16/11/2011).

O STF reconheceu a **repercussão geral acerca da responsabilidade dos titulares de serviços de notas e registros, se objetiva ou subjetiva**, dado que o serviço e atividade delegada, nos termos do art. 229 da CF/1988. Igualmente, a repercussão geral também julgará a **responsabilidade civil do Estado, se primária, subsidiária ou solidária**:

> RECURSO EXTRAORDINÁRIO. ADMINISTRATIVO. DANO MATERIAL. OMISSÕES E ATOS DANOSOS DE TABELIÃES E REGISTRADORES. ATIVIDADE DELEGADA. ART. 236 DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. RESPONSABILIDADE DO TABELIÃO E DO OFICIAL DE REGISTRO. RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO. CARÁTER PRIMÁRIO, SOLIDÁRIO OU SUBSIDIÁRIO DA RESPONSABILIDADE ESTATAL. RESPONSABILIDADE OBJETIVA OU SUBJETIVA. CONTROVÉRSIA. ART. 37, § 6o, DA CRFB/88. REPERCUSSÃO GERAL RECONHECIDA. (RE 842846 RG, Relator(a): Min. LUIZ FUX, julgado em 07/11/2014, publicado em DJe-225 DIVULG 14/11/2014 PUBLIC 17/11/2014).

Segundo o STF, em julgado de 1983, **o procedimento de dúvida inverso não é mais permitido sob a égide da Lei 6.015/1973.** Isso porque a legislação anterior, lacônica, permitia a interpretação de que caberia a dúvida inversa. Com a nova norma, a dúvida inversa desaparece definitivamente da legislação registral.

No entanto, o STJ, em polêmicas decisões, reconheceu a possibilidade de recurso à dúvida inversa, contrariando o entendimento do STF. Numerosos tribunais estaduais, a seu turno, também permitem essa medida:

> Configurando-se a hipótese como de dúvida – pois como tal foi proposta – insuscetível de ver examinado o acórdão do Tribunal de Justiça que a decidiu, na via do extraordinário. De observar que tendo sido a formulação da dúvida anterior a lei n. 6.015/73, a jurisprudência era vacilante quanto a admiti-la ou não sob a forma da chamada dúvida inversa, e que era aquela dirigida diretamente pela parte ao juiz, ao invés de o ser pelo oficial de registro. Após a Lei n. 6.015/73 e que a dúvida inversa se tornou realmente inviável. (RE 77.966 – MG, j. 13/5/1983, DJ 17/6/1983 , Rel. Min. Aldir Passarinho).

O STJ, por sua vez, entende **incabível Recurso Especial em casos de procedimento de dúvida**, dado que consiste num procedimento de natureza administrativa, no qual inexiste contraditório efetivo entre as partes. Em que pese caber apelação da decisão de dúvida, o uso do procedimento tipicamente judicial se dá apenas para simplificação procedimental, o que não torna admissível aplicar toda a lógica procedimental de característica processual à situação:

> RECURSO ESPECIAL. ADMISSIBILIDADE. DÚVIDA EM MATÉRIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. DÚVIDA "INVERSA", SUSCITADA PELO APRESENTANTE DE CARTA DE ARREMATAÇÃO, FACE A NEGATIVA DO OFICIAL PÚBLICO EM LANÇAR O TÍTULO NO

> RESPECTIVO REGISTRO IMOBILIÁRIO. O PROCESSO DE DÚVIDA, QUANDO DE NATUREZA PURAMENTE ADMINISTRATIVA, NÃO HAVENDO CONTRADITÓRIO ENTRE PARTES INTERESSADAS, MAS APENAS DISSENSO ENTRE O REQUERENTE E O SERVENTUÁRIO, NÃO CONFIGURA UMA "CAUSA", NO SENTIDO CONSTITUCIONAL, A ENSEJAR RECURSO ESPECIAL. LEI 6.015/73, ARTIGOS 202 A 204. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. (REsp 13.637/MG, Rel. Ministro ATHOS CARNEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 27/10/1992, DJ 23/11/1992, p. 21.894).

Descabido o procedimento de dúvida inversa no caso de descumprimento de ordem judicial emanada em procedimento de dúvida. Vale dizer, se o serventuário suscita dúvida, essa dúvida é julgada improcedente pelo juiz, administrativamente (caso no qual ela é irrecorrível) e, ainda assim, o oficial é renitente em cumprir a ordem, não pode o interessado se valer da dúvida inversa.

Nesses casos, o recurso deve ser à Corregedoria do Tribunal em questão, e não à jurisdição contenciosa (solução essa que deveria ser, tecnicamente, a solução para o caso de o oficial se negar a suscitar a dúvida, igualmente):

> RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AVERBAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. DESCUMPRIMENTO DE ORDEM JUDICIAL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA. NÃO CABIMENTO. COMPETÊNCIA DO JUÍZO CORREGEDOR. 1. A parte pretende a anulação ou a reforma do acórdão estadual para que seja ordenado o desentranhamento de mandado judicial juntado nos autos do agravo de instrumento com o efetivo cumprimento pelo registro de imóvel. 2. Inviável o acolhimento de pedido de dúvida inversa - formulado pelo particular -, pois se trata de prerrogativa do oficial de registro. 3. Hipótese em que o serventuário registrador se recusou a proceder ao cancelamento das averbações, pois entendeu necessário que a ordem judicial fosse transmitida via mandado, e não mediante ofício. 4. Manutenção do acórdão recorrido no sentido de que o descumprimento da ordem judicial deve ser dirimido pelo Juiz Corregedor do respectivo Registro de Imóveis. 5. Recurso especial não provido (REsp 1111343/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Rel. p/ Acórdão Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2015, DJe 11/02/2016).

Jornadas de Direito Civil

Há alguns Enunciados das Jornadas de Direito Civil do CJF a respeito dos registros públicos, mas nenhum deles versa sobre os temas vistos nesta aula. Por isso, siga adiante!

Bateria de exercícios

Além das questões vistas ao longo da aula, **agora você agora terá uma longa lista de questões para treino.** Eu as apresento assim: a. questões sem

comentários; b. gabaritos das questões; c. questões com comentários. Mesmo as questões vistas na aula estarão nessa bateria, para que você faça o máximo de exercícios que puder. **Lembre-se de que as questões comentadas são parte fundamental do seu aprendizado com nosso material eletrônico!**

Se você quer testar seus conhecimentos, faça as questões sem os comentários, anote as respostas e confira com o gabarito apresentado; nas que você não sabia responder, chutou, ou ficou com dúvida, vá aos comentários. Se preferir, passe diretamente às questões comentadas!

Questões sem comentários

1. 2018 – CESPE – PGM/Manaus (AM) – Procurador Municipal

Considerando a legislação vigente e a jurisprudência do STJ, julgue os seguintes itens, concernentes a locação de imóveis urbanos, direito do consumidor, direitos autorais e registros públicos.

A decisão proferida pelo magistrado no procedimento de dúvida, previsto na Lei de Registros Públicos, possui natureza administrativa e, portanto, não faz coisa julgada material.

2. 2017 – VUNESP – Câmara de Sumaré (SP) – Procurador Jurídico

Assinale a alternativa correta sobre o processo de registro, de acordo com a Lei n° 6.015/1973.

A. A suscitação de dúvida ocorre de ofício pelo oficial, não tendo lugar por solicitação do apresentante do título.

B. No procedimento de dúvida há necessária intervenção do Ministério Público.

C. Cessarão os efeitos da prenotação se, decorridos 90 (noventa) dias do seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

D. A decisão do procedimento de dúvida tem natureza jurisdicional, implicando em coisa julgada.

E. Protocolado determinado título, proceder-se-á ao registro no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

3. 2017 – IESES – TJ-RO – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Provimento

Assinale a alternativa correta:

A. Em obediência ao princípio da continuidade, revela-se impossível a abertura de matrícula autônoma de vaga de garagem se ausente registro antecedente descrevendo-a (a vaga de garagem).

B. É possível o registro de escritura pública de venda e compra de imóvel adquirido na constância de casamento no qual adotado o regime de separação obrigatória de bens, em qualquer caso, uma vez inexistente presunção de comunicação dos aquestos, sendo tal posição unânime na doutrina e tribunais.

C. A aplicação do princípio da legalidade registral só tem cabimento em se tratando da chamada dúvida inversa.

D. Quando a descrição do imóvel referida na escritura pública de venda e compra é diversa daquela constante da matrícula do bem, há evidente ofensa ao princípio da especialidade subjetiva.

4. *2017 – IESES – TJ-RO – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção*

A lei de registros públicos (lei 6.015/73) NÃO se aplica ao:

A. Registro de títulos e documentos.

B. Registro de imóveis.

C. Registro de propriedade industrial.

D. Registro civil de pessoas naturais e de pessoas jurídicas.

5. *2017 – IESES – TJ-RO – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção*

O registro lavrado fora das horas regulamentares ou em dias em que não houver expediente será considerado:

A. Válido.

B. Nulo.

C. Impróprio.

D. Incompleto.

6. *2017 – IESES – TJ-RO – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção*

Os livros e papéis pertencentes ao arquivo do cartório:

A. Ali permanecerão por trinta anos.

B. Ali permanecerão indefinidamente.

C. Ali permanecerão por um século.

D. Ali permanecerão por cinquenta anos.

7. 2017 – CONSULPLAN – TJ-MG – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção

Acerca da responsabilidade dos Notários e Registradores, assinale a alternativa correta:

A. A individualização da responsabilidade criminal não exime os notários e os oficiais de registro de sua responsabilidade civil.

B. A responsabilidade criminal será sempre individualizada, mas é aplicável aos notários e registradores a legislação relativa aos crimes contra a administração pública.

C. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, independentemente de culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.

D. Prescreve em quatro anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial.

8. 2016 – CESPE – PGE/AM – Procurador do Estado

Qualquer pessoa pode requerer certidão de registros públicos firmados pelos serviços notariais concernentes a registro de imóveis, casamento, nascimento, óbito e outros que sejam de responsabilidade da serventia, não havendo a necessidade de se informar o motivo ou o interesse do pedido.

9. 2016 – FAFIPA – Câmara Municipal/Cambará (PR) – Procurador Jurídico

De acordo com as disposições da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), assinale a alternativa INCORRETA

A. 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.

B. O registro civil de pessoas naturais funcionará somente nos dias úteis.

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

D. No caso de recusa ou retardamento na expedição da certidão, o interessado poderá reclamar à autoridade competente, que aplicará, se for o caso, a pena disciplinar cabível.

10. 2016 – CONSULPLAN – TJ-MG – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção

Quanto ao procedimento de suscitação de dúvida, assinale a única afirmação INCORRETA.

A. Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo legal, será ela, ainda assim, julgada por sentença.

B. Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, o juiz decidirá a suscitação no prazo de dez dias, dispensada, nessa fase processual, a intervenção do Ministério Público.

C. Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de quinze dias, com base nos elementos constantes dos autos.

D. Da sentença, poderão interpor apelação, com o efeito devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.

11. 2015 – FCC – TJ/CE – Juiz Estadual Substituto

Apresentado título para registro, o oficial do registro de imóveis, entendendo que há exigência a ser satisfeita, indica-la-á por escrito, mas, não se conformando o apresentante ou não podendo satisfazê-la, será o título

A. imediatamente submetido ao juiz competente que, ouvidos o apresentante e demais interessados bem como o representante do Ministério Público, proferirá sentença, sujeita a coisa julgada material.

B. remetido ao juízo competente, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, para dirimi-la, cuja decisão tem natureza administrativa e não impede o uso de processo contencioso.

C. remetido ao juízo competente, a seu requerimento, perante o qual deverá requerer a declaração de não existir exigência a ser cumprida, mas a improcedência do pedido não impedirá o uso de processo contencioso.

D. devolvido ao apresentante, que terá de suscitar ao juiz competente dúvida inversa.

E. retido no cartório, até que outro seja apresentado livre de vício, ou incorreção ou imperfeição.

12. 2015 – FCC – TJ/SC – Juiz Estadual Substituto

Um imóvel divisível e pertencente a três pessoas físicas foi objeto de loteamento promovido por uma sociedade imobiliária, que indicou um de seus sócios para receber a procuração dos proprietários com a finalidade exclusiva de outorgar as escrituras de compra e venda aos compromissários compradores dos lotes, depois de pago o preço. Um dos proprietários faleceu e, mesmo depois do óbito, foi lavrada uma escritura de venda e compra firmada pelo procurador. Sabendo o Oficial do Registro de Imóveis da morte do mandante, devolveu a escritura ao apresentante, exigindo que ela fosse firmada pelo inventariante devidamente autorizado por alvará judicial. Inconformado o apresentante com a exigência, por entender que a procuração não se extinguiria pela morte do mandante, naquela hipótese,

A. será o título devolvido pelo Oficial do Registro ao apresentante para que o adquirente ajuíze ação própria de procedimento contencioso, em que serão litisconsortes passivos necessários todos os alienantes.

B. deverá o apresentante ajuizar pedido de registro ao Juiz competente, que será autuado e processado pelo procedimento de jurisdição voluntária e com audiência do Ministério Público.

C. deverá o apresentante suscitar de imediato dúvida inversa, acompanhada do título e da exigência do Oficial do Registro, perante o Juízo competente para dirimi-la, ouvido o representante do Ministério Público.

D. será o título, a requerimento do apresentante e com a declaração de dúvida, remetido pelo Oficial do Registro ao Ministério Público, para exarar parecer e encaminhá-lo ao Juízo competente para dirimir a dúvida, que intimará o apresentante para impugná-la.

E. será o título, a requerimento do apresentante e com a declaração de dúvida, remetido pelo Oficial do Registro ao Juízo competente, para dirimi-la, depois de dar ciência da dúvida ao apresentante, que poderá impugná-la perante aquele Juízo.

13. 2015 – CEFET – MPE/BA – Promotor de Justiça Substituto

Assinale a alternativa CORRETA sobre os registros públicos, conforme a Lei nº 6.015/1973:

A. A alteração posterior de nome, somente por exceção e motivadamente, prescinde da oitiva do Ministério Público, sendo permitida por sentença do juiz a que estiver sujeito o registro.

B. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro informando ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

C. Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.

D Todas as alternativas estão corretas.

E. Todas as alternativas estão incorretas.

14. 2014 – CESPE – PGE/BA – Procurador do Estado

No âmbito dos registros públicos, o procedimento de dúvida é o expediente por meio do qual o apresentante de um título registral, se inconformado com as exigências formuladas pelo registrador ou com a decisão que desde logo negue o registro, pode requerer ao juiz competente que, após proceder à requalificação do documento, determine seu acesso ao fólio real. Nesse contexto, não há possibilidade de interposição de recurso em face de decisão desfavorável do juiz.

15. 2014 – IESES – TJ/PB – Titular de Serviços de Notas e de Registros

Segundo a Lei dos Registros Públicos, salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

I. A requerimento verbal ou escrito dos interessados.

II. A requerimento do delegado da polícia civil no curso do inquérito policial.

III. Por ordem judicial.

IV. A requerimento do ministério público, quando a lei autorizar.

A sequência correta é:

A. Apenas as assertivas I, III e IV estão corretas.

B. As assertivas I, II, III e IV estão corretas.

C. Apenas as assertivas II e IV estão corretas.

D. Apenas as assertivas II e III estão corretas.

16. 2014 – IESES – TJ/PB – Titular de Serviços de Notas e de Registros

De acordo com a Lei Geral dos Registros Públicos, os serviços concernentes aos Registros Públicos visam dar:

A. Autenticidade, segurança e eficiência dos fatos jurídicos.

B. Autenticidade, segurança e eficácia dos fatos jurídicos.

C. Autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

D. Autenticidade, segurança e eficiência dos atos jurídicos.

17. 2014 – IESES – TJ/PB – Titular de Serviços de Notas e de Registros

Quando a escrituração nos Registros Públicos for feita em livros, estes deverão observar as seguistes regras:

I. Os números de ordem dos registros não serão interrompidos no fim de cada livro, mas continuarão, indefinidamente, nos seguintes da mesma espécie.

II. Considerando a quantidade dos registros o juiz competente poderá autorizar a diminuição do número de páginas dos livros respectivos, até a terça parte do consignado nesta lei.

III. No fim de cada livro os números de ordem dos registros serão interrompidos, iniciando-se nova numeração com a indicação da espécie registral na capa do livro.

IV. Os livros notariais, nos modelos existentes, em folhas fixas ou soltas, serão também abertos, numerados, autenticados e encerrados pelo tabelião, que determinará a respectiva quantidade a ser utilizada, de acordo com a necessidade do serviço.

A sequência correta é:

A. Apenas as assertivas III e IV estão corretas.

B. Apenas as assertivas II e III estão corretas.

C. Apenas as assertivas I, II e IV estão corretas.

D.) As assertivas I, II, III e IV estão corretas.

18. 2014 – IESES – TJ/MS – Titular de Serviços de Notas e de Registros

De acordo com a Lei dos Registros Públicos, uma certidão poderá ser lavrada no seguinte formato:

A. Inteiro teor, resumo, relatório.

B. Inteiro teor, ementa, relatório.

C. Completa, parcial, ementa.

D. Completa, simples, resumo.

19. 2013 – CESPE – TRF/2ª Região – Juiz Federal Substituto

Com relação à Lei de Direitos Autorais, à Lei de Registros Públicos, ao Código Civil e à jurisprudência do STJ, julgue os itens a seguir.

A Lei de Registros Públicos prevê expressamente o procedimento de dúvida inversa, pelo qual a parte interessada poderia suscitar a dúvida diretamente ao juiz.

20. 2012 – VUNESP – TJ/SP – Titular de Serviços de Notas e Serviços

Os registros disciplinados pela Lei de Registros Públicos (LRP) são:

A. civil de pessoas naturais, Juntas Comerciais, de títulos e documentos e de imóveis.

B. civil de pessoas naturais, de títulos e documentos, de imóveis e protestos.

C. civil de pessoas naturais, civil de pessoas jurídicas, de títulos e documentos e de imóveis.

D. civil de pessoas naturais, civil de pessoas jurídicas, títulos e documentos, protestos e imóveis.

21. 2012 – IESES – TJ/RN – Titular de Serviços de Notas e de Registros

Assinale a alternativa correta:

I. Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados: a lavrar certidão do que lhes for requerido; e a fornecer às partes as informações solicitadas.

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

III. O acesso ou envio de informações aos registros públicos, quando forem realizados por meio da rede mundial de computadores (internet) deverão ser assinados com uso de certificado digital, que atenderá os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP.

IV. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de dez dias.

A. Todas as assertivas estão corretas.

B. Apenas as assertivas I, II e III estão corretas.

C. Apenas as assertivas II, III e IV estão corretas.

D. Apenas as assertivas I, III e IV estão corretas.

22. 2009 – CESPE – AGU – Advogado da União

Quanto aos princípios informadores dos registros públicos, julgue o item a seguir.

De acordo com o princípio da obrigatoriedade, nenhuma informação pode ser perdida, devendo qualquer dado ser arquivado na matrícula do imóvel; segundo o princípio da prioridade, se houver conflito de registro de imóvel embasado em títulos dominiais diversos, prevalecerá o que tiver sido prenotado anteriormente.

23. 2008 – CESPE – PGE/PB – Procurador do Estado

No que se refere à Lei dos Registros Públicos, assinale a opção correta.

A. De acordo com o princípio da unitariedade, é impossível o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior, bem como é obrigatória a menção das referências originárias, derivadas e sucessivas.

B. Os títulos, documentos, mandatos, contratos ou papéis estrangeiros necessitam de tradução e legalização para serem autenticados e registrados no original ou por extrato e para produzirem todos os efeitos legais com eficácia contra terceiros, salvo se escritos em português.

C. A dúvida registrária constitui pedido de natureza administrativa, formulado pelo oficial ou pelo apresentante de título imobiliário, para que o juiz competente decida sobre a legitimidade de exigência feita, como condição do registro pretendido ou, ainda, sobre a duplicidade de registro ou incorreção de averbação.

D. O princípio da continuidade visa conseguir que o histórico registral de cada imóvel seja autêntico e completo, tornando-se necessária uma continuidade entre os lançamentos inerentes a esse mesmo imóvel; assim, é imprescindível encadeamento entre assentos pertinente a um dado imóvel e às pessoas nele interessadas.

E. O contrato particular de cessão de direitos hereditários inclui-se entre os atos registráveis perante o cartório imobiliário, independentemente do formal de partilha ou carta de adjudicação.

Gabaritos

1. 2018 – CESPE – PGM/Manaus (AM) – Procurador Municipal

C

2. 2017 – VUNESP – Câmara de Sumaré (SP) – Procurador Jurídico



B

3. ***2017 – IESES – TJ-RO – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Provimento***

A

4. ***2017 – IESES – TJ-RO – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção***

C

5. ***2017 – IESES – TJ-RO – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção***

B

6. ***2017 – IESES – TJ-RO – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção***

B

7. ***2017 – CONSULPLAN – TJ-MG – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção***

A

8. ***2016 – CESPE – PGE/AM – Procurador do Estado***

C

9. ***2016 – FAFIPA – Câmara Municipal/Cambará (PR) – Procurador Jurídico***

B

10. ***2016 – CONSULPLAN – TJ-MG – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção***

B

11. ***2015 – FCC – TJ/CE – Juiz Estadual Substituto***

B

12. 2015 – FCC – TJ/SC – Juiz Estadual Substituto

E

13. 2015 – CEFET – MPE/BA – Promotor de Justiça Substituto

C

14. 2014 – CESPE – PGE/BA – Procurador do Estado

E

15. 2014 – IESES – TJ/PB – Titular de Serviços de Notas e de Registros

A

16. 2014 – IESES – TJ/PB – Titular de Serviços de Notas e de Registros

C

17. 2014 – IESES – TJ/PB – Titular de Serviços de Notas e de Registros

C

18. 2014 – IESES – TJ/MS – Titular de Serviços de Notas e de Registros

A

19. 2013 – CESPE – TRF/2ª Região – Juiz Federal Substituto

E

20. 2012 – VUNESP – TJ/SP – Titular de Serviços de Notas e Serviços

C

21. 2012 – IESES – TJ/RN – Titular de Serviços de Notas e de Registros

B

22. 2009 – CESPE – AGU – Advogado da União

E

23. 2008 – CESPE – PGE/PB – Procurador do Estado

D

Questões com comentários

1. 2018 – CESPE – PGM/Manaus (AM) – Procurador Municipal

Considerando a legislação vigente e a jurisprudência do STJ, julgue os seguintes itens, concernentes a locação de imóveis urbanos, direito do consumidor, direitos autorais e registros públicos.

A decisão proferida pelo magistrado no procedimento de dúvida, previsto na Lei de Registros Públicos, possui natureza administrativa e, portanto, não faz coisa julgada material.

Comentários

O item está **correto**, pela literalidade da regra do art. 204: "A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente". Ora, se tem natureza administrativa, evidentemente que não faz coisa julgada, material ou formal, já que não é decisão judicial.

É possível, inclusive, extrair esse entendimento de decisão do STJ a respeito na ausência de cabimento de REsp nesses casos: "RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA DA RECORRENTE. SUSPENSÃO DO JULGAMENTO. INDEFERIMENTO. REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. MANDADO DE SEGURANÇA. MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE. REGISTRO DE IMÓVEL. DÚVIDA. INTERVENÇÃO DE TERCEIROS. AMICUS CURIAE. INDEFERIMENTO. MATRÍCULA DE IMÓVEL. FORMAL DE PARTILHA NÃO REGISTRADO. CONTINUIDADE REGISTRAL. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. O processo de Dúvida Registral em causa possui natureza administrativa, instrumentalizado por jurisdição voluntária, não sendo, pois, de jurisdição contenciosa, de modo que a decisão, conquanto denominada sentença, não produz coisa julgada, quer material, quer formal, donde não se admitir Recurso Especial contra Acórdão proferido pelo Conselho

Superior da Magistratura, que julga Apelação de dúvida levantada pelo Registro de Imóveis (REsp 1418189/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/06/2014, DJe 01/07/2014)".

> ***2. 2017 – VUNESP – Câmara de Sumaré (SP) – Procurador Jurídico***
>
> *Assinale a alternativa correta sobre o processo de registro, de acordo com a Lei n° 6.015/1973.*
>
> *A. A suscitação de dúvida ocorre de ofício pelo oficial, não tendo lugar por solicitação do apresentante do título.*
>
> *B. No procedimento de dúvida há necessária intervenção do Ministério Público.*
>
> *C. Cessarão os efeitos da prenotação se, decorridos 90 (noventa) dias do seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.*
>
> *D. A decisão do procedimento de dúvida tem natureza jurisdicional, implicando em coisa julgada.*
>
> *E. Protocolado determinado título, proceder-se-á ao registro no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.*

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, na dicção do art. 198: "Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte...".

A **alternativa B** está correta, de acordo com o art. 200: "Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de dez dias". Ainda que aparentemente a intervenção do MP pareça ser obrigatória apenas no caso de impugnação, não é. Isso fica mais evidente no caso art. 202: "Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado". Ora, se o MP pode recorrer, tem que participar do ato. Há quem divirja, mas o entendimento é minoritário.

A **alternativa C** está incorreta, segundo o art. 205: "Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais".

A **alternativa D** está incorreta, conforme o art. 204: "A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente".

A **alternativa E** está incorreta, na dicção do art. 188: "Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes".

3. 2017 – IESES – TJ-RO – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Provimento

Assinale a alternativa correta:

A. Em obediência ao princípio da continuidade, revela-se impossível a abertura de matrícula autônoma de vaga de garagem se ausente registro antecedente descrevendo-a (a vaga de garagem).

B. É possível o registro de escritura pública de venda e compra de imóvel adquirido na constância de casamento no qual adotado o regime de separação obrigatória de bens, em qualquer caso, uma vez inexistente presunção de comunicação dos aquestos, sendo tal posição unânime na doutrina e tribunais.

C. A aplicação do princípio da legalidade registral só tem cabimento em se tratando da chamada dúvida inversa.

D. Quando a descrição do imóvel referida na escritura pública de venda e compra é diversa daquela constante da matrícula do bem, há evidente ofensa ao princípio da especialidade subjetiva.

Comentários

A **alternativa A** está correta, uma vez que o princípio da continuidade impossibilita a criação de matrícula de um bem imóvel sem que se identifique a origem.

A **alternativa B** está incorreta, porque a própria Súmula 377 do STF ("No regime da separação obrigatória de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento") determina a possibilidade de comunicação, o que revela a ausência de pacificação do tema.

A **alternativa C** está incorreta, evidentemente, já que o princípio da legalidade se mostra aplicável sempre no direito notarial e registral.

A **alternativa D** está incorreta, porque, nesse caso, há violação do princípio da especialidade objetiva, relativamente ao bem.

4. 2017 – IESES – TJ-RO – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção

A lei de registros públicos (lei 6.015/73) NÃO se aplica ao:

A. Registro de títulos e documentos.

B. Registro de imóveis.

C. Registro de propriedade industrial.

D. Registro civil de pessoas naturais e de pessoas jurídicas.

Comentários

A **alternativa A** está "incorreta", segundo o art. 1º, §1º, inc. III: "Os Registros referidos neste artigo são os seguintes: o registro de títulos e documentos"

A **alternativa B** está "incorreta", conforme o art. 1º, §1º, inc. IV: "Os Registros referidos neste artigo são os seguintes: o registro de imóveis".

A **alternativa C** está "correta", já que o registro de propriedade industrial é feito pelo INPI, conforme determina a Lei 9.279/1996.

A **alternativa D** está "incorreta", de acordo com o art. 1º, §1º, incs. I e II: "Os Registros referidos neste artigo são os seguintes: o registro civil de pessoas naturais; e o registro civil de pessoas jurídicas".

5. 2017 – IESES – TJ-RO – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção

O registro lavrado fora das horas regulamentares ou em dias em que não houver expediente será considerado:

A. Válido.

B. Nulo.

C. Impróprio.

D. Incompleto.

Comentários

A **alternativa B** está correta, na literalidade do art. 9º: "Será nulo 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 nulidade".

As **alternativas A, C** e **D** estão incorretas, consequentemente.

6. 2017 – IESES – TJ-RO – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção

Os livros e papéis pertencentes ao arquivo do cartório:

A. Ali permanecerão por trinta anos.

B. Ali permanecerão indefinidamente.

C. Ali permanecerão por um século.

D. Ali permanecerão por cinquenta anos.

Comentários

A **alternativa B** está correta, na literalidade do art. 26: "Os livros e papéis pertencentes ao arquivo do cartório ali permanecerão indefinidamente".

As **alternativas A, C** e **D** estão incorretas, consequentemente.

7. 2017 – CONSULPLAN – TJ-MG – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção

Acerca da responsabilidade dos Notários e Registradores, assinale a alternativa correta:

A. A individualização da responsabilidade criminal não exime os notários e os oficiais de registro de sua responsabilidade civil.

B. A responsabilidade criminal será sempre individualizada, mas é aplicável aos notários e registradores a legislação relativa aos crimes contra a administração pública.

C. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, independentemente de culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.

D. Prescreve em quatro anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial.

Comentários

A **alternativa A** está correta, pelo que se extrai do art. 23 da Lei 8.935/1994: "A responsabilidade civil independe da criminal".

A **alternativa B** está incorreta, maldosamente, de acordo com o art. 24 da Lei 8.935/1994: "A responsabilidade criminal será individualizada, aplicando-se, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública".

A **alternativa C** está incorreta, conforme o art. 22 da Lei 8.935/1994: "Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso".

A **alternativa D** está incorreta, na dicção do art. 22, parágrafo único, da Lei 8.935/1994: "Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial".

8. 2016 – CESPE – PGE/AM – Procurador do Estado

Qualquer pessoa pode requerer certidão de registros públicos firmados pelos serviços notariais concernentes a registro de imóveis, casamento,

nascimento, óbito e outros que sejam de responsabilidade da serventia, não havendo a necessidade de se informar o motivo ou o interesse do pedido.

Comentários

O item está **correto**, conforme o art. 17: "Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro [qualquer] sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido".

9. 2016 – FAFIPA – Câmara Municipal/Cambará (PR) – Procurador Jurídico

De acordo com as disposições da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), assinale a alternativa INCORRETA

A. 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.

B. O registro civil de pessoas naturais funcionará somente nos dias úteis.

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

D. No caso de recusa ou retardamento na expedição da certidão, o interessado poderá reclamar à autoridade competente, que aplicará, se for o caso, a pena disciplinar cabível.

Comentários

A **alternativa A** está correta, como prevê o 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".

A **alternativa B** está incorreta, conforme o art. 8º, parágrafo único: "O registro civil de pessoas naturais funcionará todos os dias, sem exceção".

A **alternativa C** está correta, nos termos do art. 17: "Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido".

A **alternativa D** está correta, segundo o art. 20: "No caso de recusa ou retardamento na expedição da certidão, o interessado poderá reclamar à autoridade competente, que aplicará, se for o caso, a pena disciplinar cabível".

10. 2016 – CONSULPLAN – TJ-MG – Titular de Serviços de Notas e de Registros - Remoção

Quanto ao procedimento de suscitação de dúvida, assinale a única afirmação INCORRETA.

A. Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo legal, será ela, ainda assim, julgada por sentença.

B. Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, o juiz decidirá a suscitação no prazo de dez dias, dispensada, nessa fase processual, a intervenção do Ministério Público.

C. Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de quinze dias, com base nos elementos constantes dos autos.

D. Da sentença, poderão interpor apelação, com o efeito devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.

Comentários

A **alternativa A** está correta, na previsão do art. 199: "Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo referido no item III do artigo anterior, será ela, ainda assim, julgada por sentença".

A **alternativa B** está incorreta, segundo o art. 200: "Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de dez dias".

A **alternativa C** está correta, conforme o art. 201: "Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de quinze dias, com base nos elementos constantes dos autos".

A **alternativa D** está correta, de acordo com o art. 202: "Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado".

11. 2015 – FCC – TJ/CE – Juiz Estadual Substituto

Apresentado título para registro, o oficial do registro de imóveis, entendendo que há exigência a ser satisfeita, indica-la-á por escrito, mas, não se conformando o apresentante ou não podendo satisfazê-la, será o título

A. imediatamente submetido ao juiz competente que, ouvidos o apresentante e demais interessados bem como o representante do Ministério Público, proferirá sentença, sujeita a coisa julgada material.

B. remetido ao juízo competente, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, para dirimi-la, cuja decisão tem natureza administrativa e não impede o uso de processo contencioso.

C. remetido ao juízo competente, a seu requerimento, perante o qual deverá requerer a declaração de não existir exigência a ser cumprida, mas a improcedência do pedido não impedirá o uso de processo contencioso.

D. devolvido ao apresentante, que terá de suscitar ao juiz competente dúvida inversa.

E. retido no cartório, até que outro seja apresentado livre de vício, ou incorreção ou imperfeição.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, porque a decisão oriunda da dúvida registral tem natureza administrativa, a teor do art. 204: "A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente".

A **alternativa B** está correta, na cumulação do supracitado art. 204 com o art. 198: "Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte...".

A **alternativa C** está incorreta, e mesmo contraditória, uma vez que o Oficial não requererá ao juiz que declare a inexistência de exigência a ser cumprida, mas precisamente o inverso, que exigência há de ser satisfeita pelo apresentante inconformado.

A **alternativa D** está incorreta, porque, a rigor, tecnicamente falando, inexiste dúvida inversa, ainda que a jurisprudência a reconheça.

A **alternativa E** está incorreta, obviamente, já que haveria praticamente um direito potestativo do Oficial em face do apresentante, se assim o fosse.

12. 2015 – FCC – TJ/SC – Juiz Estadual Substituto

Um imóvel divisível e pertencente a três pessoas físicas foi objeto de loteamento promovido por uma sociedade imobiliária, que indicou um de seus sócios para receber a procuração dos proprietários com a finalidade exclusiva de outorgar as escrituras de compra e venda aos compromissários compradores dos lotes, depois de pago o preço. Um dos proprietários faleceu e, mesmo depois do óbito, foi lavrada uma escritura de venda e compra firmada pelo procurador. Sabendo o Oficial do Registro de Imóveis da morte do mandante, devolveu a escritura ao apresentante, exigindo que ela fosse firmada pelo inventariante devidamente autorizado por alvará judicial. Inconformado o apresentante com a exigência, por entender que a procuração não se extinguiria pela morte do mandante, naquela hipótese,

A. será o título devolvido pelo Oficial do Registro ao apresentante para que o adquirente ajuíze ação própria de procedimento contencioso, em que serão litisconsortes passivos necessários todos os alienantes.

B. deverá o apresentante ajuizar pedido de registro ao Juiz competente, que será autuado e processado pelo procedimento de jurisdição voluntária e com audiência do Ministério Público.

C. deverá o apresentante suscitar de imediato dúvida inversa, acompanhada do título e da exigência do Oficial do Registro, perante o Juízo competente para dirimi-la, ouvido o representante do Ministério Público.

D. será o título, a requerimento do apresentante e com a declaração de dúvida, remetido pelo Oficial do Registro ao Ministério Público, para exarar parecer e encaminhá-lo ao Juízo competente para dirimir a dúvida, que intimará o apresentante para impugná-la.

E. será o título, a requerimento do apresentante e com a declaração de dúvida, remetido pelo Oficial do Registro ao Juízo competente, para dirimi-la, depois de dar ciência da dúvida ao apresentante, que poderá impugná-la perante aquele Juízo.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, porque a Lei de Registros Públicos prevê procedimento específico para os casos em que o Oficial da Serventia de Notas e Registros se nega a executar ato na serventia.

A **alternativa B** está incorreta, igualmente, dada a existência de procedimento administrativo especial específico.

A **alternativa C** está incorreta, porque, embora não prevista na LRP a dúvida inversa, é admitida no Brasil, mas apenas caso o Oficial não o faça ou retarde seu fazimento em tempo hábil, e não imediatamente.

A **alternativa D** está incorreta, porque primeiramente se remete a dúvida ao Juízo que, então, remete ao MP para manifestação.

A **alternativa E** está correta, na forma do *caput* do art. 198 ("Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte") e seu inc. III ("em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias").

13. 2015 – CEFET – MPE/BA – Promotor de Justiça Substituto

Assinale a alternativa CORRETA sobre os registros públicos, conforme a Lei nº 6.015/1973:

A. A alteração posterior de nome, somente por exceção e motivadamente, prescinde da oitiva do Ministério Público, sendo permitida por sentença do juiz a que estiver sujeito o registro.

B. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro informando ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

C. Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.

D Todas as alternativas estão corretas.

E. Todas as alternativas estão incorretas.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, porque pode haver alteração sem motivação, como ocorre, por exemplo, no caso do art. 56: "O interessado, no primeiro ano após ter atingido a maioridade civil, poderá, pessoalmente ou por procurador bastante, alterar o nome, desde que não prejudique os apelidos de família, averbando-se a alteração que será publicada pela imprensa".

A **alternativa B** está incorreta, conforme o art. 17: "Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido".

A **alternativa C** está correta, já que, logicamente, não se pode registrar qualquer ato na matrícula de um imóvel sem que ele tenha uma matrícula, que deve ser aberta previamente, portanto.

As **alternativas D** e **E** estão incorretas.

14. 2014 – CESPE – PGE/BA – Procurador do Estado

No âmbito dos registros públicos, o procedimento de dúvida é o expediente por meio do qual o apresentante de um título registral, se inconformado com as exigências formuladas pelo registrador ou com a decisão que desde logo negue o registro, pode requerer ao juiz competente que, após proceder à requalificação do documento, determine seu acesso ao fólio real. Nesse contexto, não há possibilidade de interposição de recurso em face de decisão desfavorável do juiz.

Comentários

O **item** está incorreto, conforme regra do art. 202: "Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado".

15. 2014 – IESES – TJ/PB – Titular de Serviços de Notas e de Registros

Segundo a Lei dos Registros Públicos, salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

I. A requerimento verbal ou escrito dos interessados.

II. A requerimento do delegado da polícia civil no curso do inquérito policial.

III. Por ordem judicial.

IV. A requerimento do ministério público, quando a lei autorizar.

A sequência correta é:

A. Apenas as assertivas I, III e IV estão corretas.

B. As assertivas I, II, III e IV estão corretas.

C. Apenas as assertivas II e IV estão corretas.

D. Apenas as assertivas II e III estão corretas.

Comentários

O item I está **correto**, art. 13, inc. II: "Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados a requerimento verbal ou escrito dos interessados".

O item II está **incorreto**, porque não há previsão de solicitação pela autoridade policial.

O item III está **correto**, art. 13, inc. I: "Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados por ordem judicial".

O item IV está **correto**, art. 13, inc. III: "Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar".

A **alternativa A** está correta, portanto.

16. ***2014 – IESES – TJ/PB – Titular de Serviços de Notas e de Registros***

De acordo com a Lei Geral dos Registros Públicos, os serviços concernentes aos Registros Públicos visam dar:

A. Autenticidade, segurança e eficiência dos fatos jurídicos.

B. Autenticidade, segurança e eficácia dos fatos jurídicos.

C. Autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

D. Autenticidade, segurança e eficiência dos atos jurídicos.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, dado que a eficiência não é um dos objetivos explícitos da LRP.

A **alternativa B** está incorreta, porque a LRP não trata dos fatos jurídicos em sentido amplo, mas dos atos jurídicos.

A **alternativa C** está correta, na literalidade do art. 1º: "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".

A **alternativa D** está incorreta, mais uma vez, porque a eficiência não é um dos objetivos explícitos da LRP.

> ***17. 2014 – IESES – TJ/PB – Titular de Serviços de Notas e de Registros***
>
> *Quando a escrituração nos Registros Públicos for feita em livros, estes deverão observar as seguistes regras:*
>
> *I. Os números de ordem dos registros não serão interrompidos no fim de cada livro, mas continuarão, indefinidamente, nos seguintes da mesma espécie.*
>
> *II. Considerando a quantidade dos registros o juiz competente poderá autorizar a diminuição do número de páginas dos livros respectivos, até a terça parte do consignado nesta lei.*
>
> *III. No fim de cada livro os números de ordem dos registros serão interrompidos, iniciando-se nova numeração com a indicação da espécie registral na capa do livro.*
>
> *IV. Os livros notariais, nos modelos existentes, em folhas fixas ou soltas, serão também abertos, numerados, autenticados e encerrados pelo tabelião, que determinará a respectiva quantidade a ser utilizada, de acordo com a necessidade do serviço.*
>
> *A sequência correta é:*
>
> *A. Apenas as assertivas III e IV estão corretas.*
>
> *B. Apenas as assertivas II e III estão corretas.*
>
> *C. Apenas as assertivas I, II e IV estão corretas.*
>
> *D.) As assertivas I, II, III e IV estão corretas.*

Comentários

O item I está **correto**, conforme o art. 7º: "Os números de ordem dos registros não serão interrompidos no fim de cada livro, mas continuarão, indefinidamente, nos seguintes da mesma espécie".

O item II está **correto**, segundo o 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".

O item III está **incorreto**, de acordo com o art. 7º supracitado.

O item IV está **correto**, na regra do 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".

A **alternativa C** está correta, portanto.

18. ***2014 – IESES – TJ/MS – Titular de Serviços de Notas e de Registros***

De acordo com a Lei dos Registros Públicos, uma certidão poderá ser lavrada no seguinte formato:

A. Inteiro teor, resumo, relatório.

B. Inteiro teor, ementa, relatório.

C. Completa, parcial, ementa.

D. Completa, simples, resumo.

Comentários

A **alternativa A** está correta, na literalidade do art. 19: "A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias".

A **alternativa B** está incorreta, porque a "ementa" não é uma das formas aceitáveis para lavratura de certidões.

A **alternativa C** está incorreta, pelas mesmas razões da alternativa anterior.

A **alternativa D** está incorreta, mais uma vez, pois a LRP não menciona certidões "simples".

19. ***2013 – CESPE – TRF/2ª Região – Juiz Federal Substituto***

Com relação à Lei de Direitos Autorais, à Lei de Registros Públicos, ao Código Civil e à jurisprudência do STJ, julgue os itens a seguir.

A Lei de Registros Públicos prevê expressamente o procedimento de dúvida inversa, pelo qual a parte interessada poderia suscitar a dúvida diretamente ao juiz.

Comentários

O **item** está incorreto, já que a "dúvida inversa" é criação doutrinário-jurisprudencial, inclusive sendo rechaçada pelo STF e, em larga medida, pelo STJ, dada a atecnicalidade da medida e a existência de outros meios para fazê-lo.

20. ***2012 – VUNESP – TJ/SP – Titular de Serviços de Notas e Serviços***

Os registros disciplinados pela Lei de Registros Públicos (LRP) são:

A. civil de pessoas naturais, Juntas Comerciais, de títulos e documentos e de imóveis.

B. civil de pessoas naturais, de títulos e documentos, de imóveis e protestos.

C. civil de pessoas naturais, civil de pessoas jurídicas, de títulos e documentos e de imóveis.

D. civil de pessoas naturais, civil de pessoas jurídicas, títulos e documentos, protestos e imóveis.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, dado que as Juntas Comerciais não são disciplinas pela LRP, conforme regra do art. 1º, §1º, incs. I a IV.

A **alternativa B** está incorreta, porque o Serviço de Protestos não se submete à LRP, segundo a regra do supracitado artigo.

A **alternativa C** está correta, na forma do art. 1º, §1º, incs. I a IV: "Os Registros referidos neste artigo são o registro civil de pessoas naturais, o registro civil de pessoas jurídicas, o registro de títulos e documentos e o registro de imóveis".

A **alternativa D** está incorreta, pelas mesmas razões da alternativa B, antes tratada.

21. 2012 – IESES – TJ/RN – Titular de Serviços de Notas e de Registros

Assinale a alternativa correta:

I. Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados: a lavrar certidão do que lhes for requerido; e a fornecer às partes as informações solicitadas.

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

III. O acesso ou envio de informações aos registros públicos, quando forem realizados por meio da rede mundial de computadores (internet) deverão ser assinados com uso de certificado digital, que atenderá os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP.

IV. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de dez dias.

A. Todas as assertivas estão corretas.

B. Apenas as assertivas I, II e III estão corretas.

C. Apenas as assertivas II, III e IV estão corretas.

D. Apenas as assertivas I, III e IV estão corretas.

Comentários

O item I está **correto**, na literalidade do Art. 16, 1º e 2º: "Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados a lavrar certidão do que lhes for requerido; e a fornecer às partes as informações solicitadas".

O item II está **correto**, nos termos do art. 17: "Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido".

O item III está **correto**, segundo o art. 17, parágrafo único: "O acesso ou envio de informações aos registros públicos, quando forem realizados por meio da rede mundial de computadores (internet) deverão ser assinados com uso de certificado digital, que atenderá os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP".

O item IV está **incorreto**, conforme o art. 19: "A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias".

A **alternativa B** está correta, portanto.

22. 2009 – CESPE – AGU – Advogado da União

Quanto aos princípios informadores dos registros públicos, julgue o item a seguir.

De acordo com o princípio da obrigatoriedade, nenhuma informação pode ser perdida, devendo qualquer dado ser arquivado na matrícula do imóvel; segundo o princípio da prioridade, se houver conflito de registro de imóvel embasado em títulos dominiais diversos, prevalecerá o que tiver sido prenotado anteriormente.

Comentários

O item está **incorreto**, porque o primeiro princípio nomeado ("nenhuma informação pode ser perdida, devendo qualquer dado ser arquivado na matrícula do imóvel") é o princípio da conservação, e não da obrigatoriedade.

23. ***2008 – CESPE – PGE/PB – Procurador do Estado***

No que se refere à Lei dos Registros Públicos, assinale a opção correta.

A. De acordo com o princípio da unitariedade, é impossível o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior, bem como é obrigatória a menção das referências originárias, derivadas e sucessivas.

B. Os títulos, documentos, mandatos, contratos ou papéis estrangeiros necessitam de tradução e legalização para serem autenticados e registrados no original ou por extrato e para produzirem todos os efeitos legais com eficácia contra terceiros, salvo se escritos em português.

C. A dúvida registrária constitui pedido de natureza administrativa, formulado pelo oficial ou pelo apresentante de título imobiliário, para que o juiz competente decida sobre a legitimidade de exigência feita, como condição do registro pretendido ou, ainda, sobre a duplicidade de registro ou incorreção de averbação.

D. O princípio da continuidade visa conseguir que o histórico registral de cada imóvel seja autêntico e completo, tornando-se necessária uma continuidade entre os lançamentos inerentes a esse mesmo imóvel; assim, é imprescindível encadeamento entre assentos pertinente a um dado imóvel e às pessoas nele interessadas.

E. O contrato particular de cessão de direitos hereditários inclui-se entre os atos registráveis perante o cartório imobiliário, independentemente do formal de partilha ou carta de adjudicação.

Comentários

A **alternativa A** está incorreta, tratando a primeira parte do princípio da continuidade.

A **alternativa B** está incorreta, porque para serem registrados no original, desnecessária sua tradução, que, entretanto, é ineficaz, até que sejam traduzidos: "Art. 148. Os títulos, documentos e papéis escritos em língua estrangeira, uma vez adotados os caracteres comuns, poderão ser registrados no original, para o efeito da sua conservação ou perpetuidade. Para produzirem efeitos legais no País e para valerem contra terceiros, deverão, entretanto, ser vertidos em vernáculo e registrada a tradução, o que, também, se observará em relação às procurações lavradas em língua estrangeira".

A **alternativa C** está incorreta, porque a dúvida é procedimento suscitado pelo oficial, não se a podendo ser feita pelo interessado. A dúvida inversa, essa sim, é a suscitada pelo interessado, a despeito da falta de previsão legal.

A **alternativa D** está correta, como se pode extrair do art. 237: "Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro".

A **alternativa E** está incorreta, não sendo o "contrato particular de cessão de direitos hereditários" registrável, a despeito de utilizável no juízo do inventário.

Resumo

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*

Quais são os **princípios gerais do sistema registral brasileiro?**

PUBLICIDADE

- Os atos registrais devem ser públicos, vedando-se o segredo dos atos.

CONTINUIDADE

- Os atos registrais devem ser contínuos, vedando-se que os livros sejam descontinuados.

OBRIGATORIEDADE

- Os atos registrais devem obrigatoriamente registrados, ainda que não exista sanção na LRP.

TIPICIDADE

- Os atos registrais registráveis são aqueles que constam expressamente em Lei, apenas.

PRESUNÇÃO DE FÉ PÚBLICA

- Os atos registrais se presumem legais, dado que os agentes desse sistema gozam de fé pública.

LEGALIDADE

- Os atos registrais devem ser registrados conforme as exigências legais.

ESPECIALIDADE

- Os atos registrais devem únicos, não se permitindo mais de um registro para a mesma situação jurídica.

PRIORIDADE

- Os atos registrais dúplices dão prioridade aos atos registrados primeiramente.

Prof. Paulo Sousa    *prof.phms*

INSTÂNCIA

- Os atos registrais somente são registrados mediante provocação, não *ex officio* pelo responsável, salvo exceções.

Quais são os **princípios específicos do Registro de Imóveis** (que não excluem os anteriores, obviamente)?

CONSERVAÇÃO

- Os atos registrais não podem ser descartados ou perdidos.

DISPONIBILIDADE

- Os atos registrais imobiliários não podem transferir mais direitos do que os constituídos.

INSCRIÇÃO

- Os atos registrais imobiliários devem ser registrados na matrícula do respectivo imóvel.

TERRITORIALIDADE

- Os atos registrais imobiliários devem ser registrados junto ao registro territorial designado.

Quais são os registros existentes no país? São quatro, segundo a LRP:

1. Registro civil de pessoas naturais
2. Registro civil de pessoas jurídicas
3. Registro de títulos e documentos
4. Registro de imóveis

Quais são os **quatro titulares de serviços notariais e de registro que não se enquadram na LRP?**

1. Tabelionato de Notas
2. Registro de Contratos Marítimos
3. Tabelionato de Protestos de Títulos
4. Registro de Distribuição

A partir da Lei 8.935/1994 (Lei dos Cartórios), as serventias são chamadas ou de Tabelionato ou de Registro, a depender da atividade prestada. **Quais são as Serventias?**

1. Tabelionato de Notas
2. Tabelionato de Protesto de Títulos
3. Tabelionato e Oficial de Registro de Contratos Marítimos
4. Ofício de Registro de Imóveis
5. Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas
6. Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas
7. Ofício de Registro de Distribuição

Quem pode solicitar a prática de anotações e averbações?

> *I - por ordem judicial;*
>
> *II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;*
>
> *III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.*

Algumas certidões somente podem ser lavradas após decisão judicial. Quais?

Art. 45

- A certidão relativa ao nascimento de filho legitimado por subsequente matrimônio deverá ser fornecida sem o teor da declaração ou averbação a esse respeito, como se fosse legítimo; na certidão de casamento também será omitida a referência àquele filho, salvo havendo em qualquer dos casos, determinação judicial, deferida em favor de quem demonstre legítimo interesse em obtê-la.

Art. 57, §7º

- Quando a alteração de nome for concedida em razão de fundada coação ou ameaça decorrente de colaboração com a apuração de crime, o juiz competente determinará que haja a averbação no registro de origem de menção da existência de sentença concessiva da alteração, sem a averbação do nome alterado, que somente poderá ser procedida mediante determinação posterior, que levará em consideração a cessação da coação ou ameaça que deu causa à alteração.

Art. 95, parágrafo único

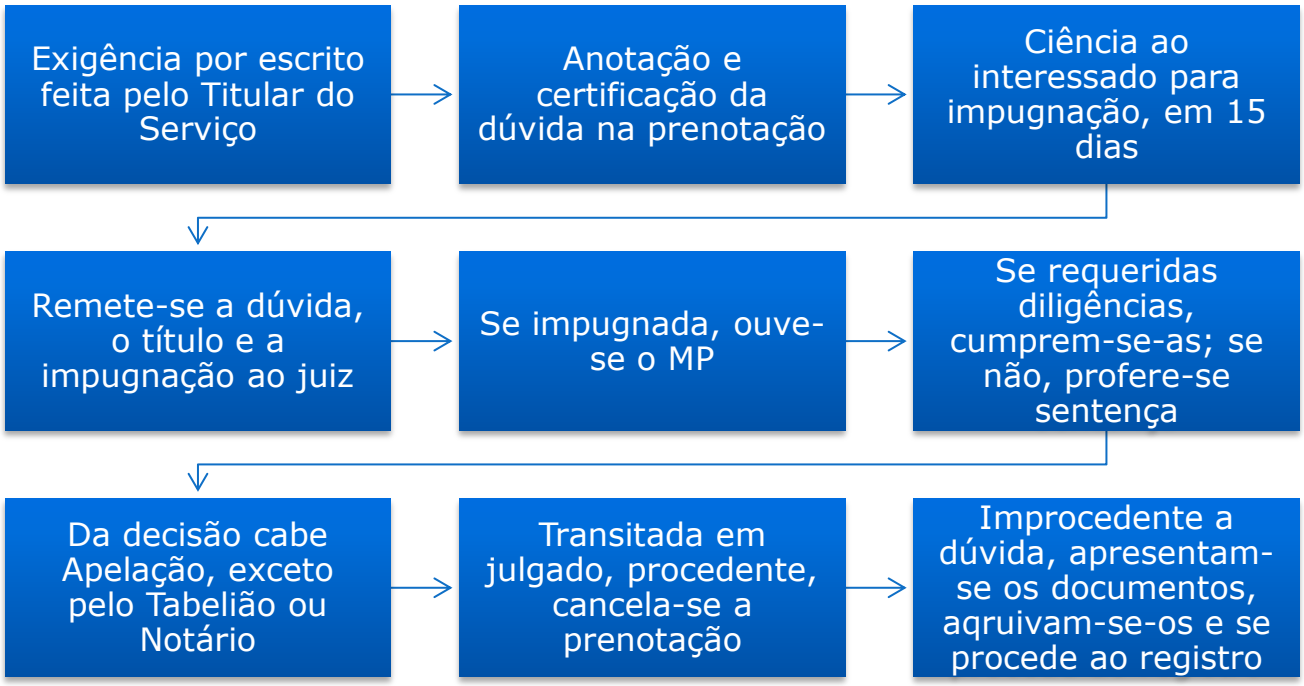
- Serão registradas no registro de nascimentos as sentenças de legitimação adotiva, consignando-se nele os nomes dos pais adotivos como pais legítimos e os dos ascendentes deles se já falecidos, ou sendo vivos, se houverem, em qualquer tempo, manifestada, por escrito, sua adesão ao ato. O mandado será arquivado, dele não podendo o oficial fornecer certidão, a não ser por determinação judicial e em segredo de justiça, para salvaguarda de direitos.

Sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o Oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido. **Quais são as exceções?**

1. Certidão relativa ao nascimento de filho legitimado por subsequente matrimônio.
2. Certidão de nascimento oriunda de sentença de legitimação adotiva, na qual se consignam os nomes dos pais adotivos como pais legítimos

Resumidamente, **como funciona o Procedimento de dúvida** (que, lembre, tem natureza administrativa)?

Prof. Paulo Sousa *prof.phms*



Nos programas de interesse social, executados pelas Companhias de Habitação Popular – COHAB ou entidades assemelhadas, **os emolumentos e as custas devidos pelos atos de aquisição de imóveis e pelos de averbação de construção estarão sujeitos às seguintes limitações:**

A) Imóvel de até 60 m² de área construída
- 10% do MVR

B) Imóvel com mais de 60 m² e menos de 70 m² de área construída
- 15% do MVR

C) Imóvel com mais de 70 m² e menos de 80 m² de área construída
- 20% do MVR

Quais são os atos das serventias que dispensam pagamento de custas, emolumentos e quaisquer tributos, inclusive previdenciários, no registro e averbação?

Prof. Paulo Sousa    *prof.phms*

1. O primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar.

2. A primeira averbação de construção residencial de até 70 m² de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.

3. O registro de título de legitimação de posse, concedido pelo Poder Público, de que trata o art. 22 da Lei 11.977/2009 – PMCMV, e de sua conversão em propriedade.

Considerações finais

Chegamos ao final desta aula! Você pôde ver como a LRP exige atenção especial, dado o nível de detalhamento que ela possui. As provas, com frequência, trazem "pegadinhas" precisamente nesse tipo de filigrana.

Na próxima aula eu darei continuidade aos temas da Legislação Civil Especial. Quaisquer dúvidas, sugestões, críticas ou mesmo elogios, não hesite em entrar em contato comigo. Estou disponível preferencialmente no Fórum de Dúvidas do Curso, mas também nas redes sociais, claro. Estou aguardando você na próxima aula. Até lá!

Paulo H M Sousa

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.