

## **Aula 00**

*TRT 10ª Região (Analista Judiciário -  
Área Judiciária) Direito do Consumidor*

Autor:  
**Paulo H M Sousa**

31 de Janeiro de 2023

# Índice

1) Registro de Imóveis .....	3
2) Registro de Imóveis - Questões Comentadas .....	49
3) Registro de Imóveis - Lista de Questões .....	75



# REGISTRO DE IMÓVEIS

## 1. DAS ATRIBUIÇÕES

A primeira disposição do Registro de Imóveis contida na LRP traz os atos levados a cabo na Serventia. **O ato principal do Registro de Imóveis, como está disposto no caput do art. 167, é a matrícula do imóvel (ou fôlio real, ou folha real, em detrimento à folha pessoa, vigente antes de 1973).** No entanto, variados registros e averbações são também realizados nesse cartório. Quais são eles? Prepare-se, porque a lista é loooooonga.



Primeiro, **vou realçar o texto em amarelo nas situações nas quais você deve prestar mais atenção**, porque trazem o registro e a averbação de atos que não parecem afetos ao registro imobiliário. Segundo, **vou realçar o texto em verde nas situações nas quais temos mais frequentemente questões, pegadinhas e confusões nos concursos.** Assim, espero facilitar um pouco a você, quando for retomar o estudo das situações sujeitas ao registro ou averbação na LRP.

Quanto ao registro, atente porque o art. 168 estabelece que **na designação genérica de registro (registro lato sensu ou em sentido amplo), também estão englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis em geral.**



**Atos sujeitos a REGISTRO (registro stricto sensu) junto ao Registro de Imóveis, segundo o art. 167, inc. I:**

- 1) instituição de bem de família;
- 2) hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada (consoante regra do parágrafo único do art. 167, o registro será efetuado no RI da circunscrição onde o imóvel estiver matriculado, mediante apresentação de uma via do contrato assinado pelas partes, admitida a forma eletrônica e bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o do locador);
- 4) penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) penhoras, arrestos e sequestros de imóveis;
- 6) servidões em geral;
- 7) usufruto e uso sobre imóveis e habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) enfiteuse;
- 11) anticrese;
- 12) convenções antenupciais;
- 14) cédulas de crédito industrial;
- 15) contratos de penhor rural;
- 16) empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;



- 17) incorporações, instituições e **convenções de condomínio;**
- 18) contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais e de promessa de permuta, a que se refere a Lei do Condomínio e Incorporação Imobiliária (Lei 4.591/1964), quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência dela;
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;**
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-Lei do Loteamento e Venda de Terrenos (58/1937), e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;**
- 23) julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
- 24) sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
- 25) atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- 26) arrematação e da adjudicação em hasta pública;**
- 27) dote;**
- 28) sentenças declaratórias de usucapião;**
- 29) compra e venda pura e da condicional;
- 30) permuta e da promessa de permuta;
- 31) dação em pagamento;
- 32) transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
- 33) doação entre vivos;
- 34) desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
- 35) alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel;**
- 36) imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão;
- 37) termos administrativos ou sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;
- 39) constituição do direito de superfície de imóvel urbano;
- 40) contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público;
- 41) legitimação de posse;**
- 42) conversão da legitimação de posse em propriedade da Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida—PMCMV (art. 60 da Lei 11.977/2009);
- 43) Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
- 44) legitimação fundiária;
- 45) do contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza *propter rem*;
46. do ato de tombamento definitivo, sem conteúdo financeiro;
47. do patrimônio rural em afetação em garantia;

**Estão sujeitos a REGISTRO, ainda,** segundo o art. 246, §2º:

terra indígena com demarcação homologada, em nome da União.



**Atos sujeitos a AVERBAÇÃO junto ao Registro de Imóveis, segundo o art. 167, inc. II:**



- 1) convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
- 2) cancelamento da extinção dos ônus e direitos reais;
- 3) contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão do Decreto-Lei do Loteamento e Venda de Terrenos (58/1937), quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência da LRP;
- 4) mudança de denominação e numeração dos prédios, edificação, reconstrução, demolição, desmembramento e loteamento de imóveis (pode o oficial providenciar, preferencialmente por meio eletrônico, a requerimento e às custas do interessado, os documentos comprobatórios necessários perante as autoridades competentes, permite o 246, §1º-A);
- 5) alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas (pode o oficial providenciar, preferencialmente por meio eletrônico, a requerimento e às custas do interessado, os documentos comprobatórios necessários perante as autoridades competentes, permite o 246, §1º-A);
- 6) atos pertinentes a unidades autônomas condominiais da Lei de Condomínios (4.591/1964), quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência da LRP;
- 7) cédulas hipotecárias;
- 8) caução e cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis;
- 9) sentenças de separação de dote;
- 10) restabelecimento da sociedade conjugal;
- 11) cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
- 12) decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
- 13) nomes dos logradouros, decretados pelo poder público, **de ofício**;
- 14) sentenças de separação judicial, divórcio e nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;
- 15 - rerratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do SFH, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistam outra hipoteca registrada em favor de terceiros;
- 16) contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência (consoante regra do parágrafo único do art. 167 a averbação será efetuada no RI da circunscrição onde o imóvel estiver matriculado, mediante apresentação de uma via do contrato assinado pelas partes, admitida a forma eletrônica e bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o do locador);
- 17) Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário;
- 18) notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;
- 19) extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;
- 20) extinção do direito de superfície do imóvel urbano;



- 21) da cessão do crédito com garantia real sobre imóvel (ressalvado o disposto no item 35, abaixo);
- 22) reserva legal;
- 23) servidão ambiental;
- 24) destaque de imóvel de gleba pública originária;
- 26) auto de demarcação urbanística;
- 27) extinção da legitimação de posse;
- 28) extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;
- 29) extinção da concessão de direito real de uso;
- 30) da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir essa condição nos termos do art. 31 da Lei da Alienação Fiduciária de Imóveis (art. 31 da Lei 9.514/1997) ou do art. 347 do CC/2002, realizada em ato único, a requerimento do interessado, instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário (ressalvado o disposto no item 35, abaixo);
31. certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários federais na Amazônia Legal;
32. termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização;
34. da existência dos penhores previstos no art. 178 da LRP, de ofício, sem conteúdo financeiro, por ocasião do registro no livro auxiliar em relação a imóveis de titularidade do devedor pignoratício ou a imóveis objeto de contratos registrados no Livro nº 2 - Registro Geral;
35. da cessão de crédito ou da sub-rogação de dívida decorrentes de transferência do financiamento com garantia real sobre imóvel, nos termos do Capítulo II-A da Lei da Alienação Fiduciária de Imóveis (Lei 9.514/1997); e
36. do processo de tombamento de bens imóveis e de seu eventual cancelamento, sem conteúdo financeiro.

**Ainda estão sujeitos a AVERBAÇÃO**, segundo o art. 246, §3º, e o art. 247, respectivamente:

existência de domínio privado nos limites da terra indígena, durante o processo demarcatório;  
declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista na Lei.

Além desses casos, **serão averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel**, estabelece o art. 246. Já o art. 247-A, incluído pela Lei 13.865/2019, dispensa o habite-se para a averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, inclusive para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia.





**(CESPE / MPE-PR - 2017) No Registro de Imóveis é feito o registro:**

- A) Da instituição de bem de família.
- B) Da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia.
- C) Por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais.
- D) Do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.
- E) Da reserva legal.

#### **Comentários**

A **alternativa A** está correta, na literalidade do art. 167, inc. I, item 1: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro da instituição de bem de família”.

A **alternativa B** está incorreta, consoante o art. 167, inc. II, item 28: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia”.

A **alternativa C** está incorreta, nos termos do art. 167, inc. II, item 2: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais”.

A **alternativa D** está incorreta, segundo o art. 167, inc. II, item 16: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência”.

A **alternativa E** está incorreta, de acordo com o art. 167, inc. II, item 22: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação da reserva legal”.



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



**o casal extinguiu a concessão de direito real de uso existente e constituiu servidão ambiental no mesmo imóvel.**

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

- A) instituição do bem de família.
- B) divórcio.
- C) servidão ambiental.
- D) extinção da concessão de direito real de uso.
- E) restabelecimento da sociedade conjugal.

### Comentários

Essa questão, a rigor, deveria ser anulada, já que é impossível restabelecer a sociedade conjugal após o divórcio, mas tão somente depois de haver separação judicial. Não obstante, foi ela mantida incólume e nada impede, a despeito do erro técnico grosseiro, de se analisá-la.

A **alternativa A** está correta, na literalidade do art. 167, inc. I, item 1: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro da instituição de bem de família”.

A **alternativa B** está incorreta, nos termos do art. 167, inc. II, item 14: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitas a averbação das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro”.

A **alternativa C** está incorreta, conforme o art. 167, inc. II, item 23: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação da servidão ambiental”.

A **alternativa D** está incorreta, segundo o art. 167, inc. II, item 29: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação da extinção da concessão de direito real de uso”.

A **alternativa E** está incorreta, art. 167, inc. II, item 10: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação do restabelecimento da sociedade conjugal”.

As averbações a que se referem os itens 4 e 5 acima vistas devem ser feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados. Esse documento deve estar acompanhado do documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil.

**Cuidado para não confundir o registro do contrato de locação com cláusula de vigência (item 3 do inc. I do art. 167) com a averbação do contrato de locação para exercício da preferência na aquisição (item 16 do inc. II do art. 167). Registra-se o contrato de locação para vigência (manutenção da locação mesmo que o**



**imóvel seja vendido para terceiros) e ao contrário averba-se o contrato de locação para preferência (preferência do locatário sobre terceiros na venda).**



**Todos os atos de registro e averbação acima nominados são obrigatórios e devem ser efetuados na Serventia da situação do imóvel. Prevê o art. 169 que, no entanto, há três exceções.**

Primeiro, as averbações devem ser efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, observado o disposto art. 178, em seus §§1º, inc. I ("Cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula"), e 18 ("Quando se tratar de transcrição que não possua todos os requisitos para a abertura de matrícula, admitir-se-á que se façam na circunscrição de origem, à margem do título, as averbações necessárias"), prefixa o inc. I (primeira exceção). Porém, segundo o art. 170, o desmembramento territorial posterior ao registro não exige sua repetição no novo cartório.

Por isso, cuidado. A regra não exige que se meu imóvel passar a outra circunscrição eu terei de fazer todos os atos nos dois Ofícios, mas apenas todas as averbações específicas daquele específico registro.

Assim: tenho um imóvel na 1ª circunscrição e registrei uma hipoteca (A). O imóvel mudou de circunscrição, para a 2ª, e registrei nova hipoteca (B), agora na nova circunscrição. Todas as averbações relativas à hipoteca A devem ser averbadas na 1ª circunscrição. Todas as averbações relativas à hipoteca B devem ser averbadas na 2ª circunscrição. Por quê? Porque o registro da hipoteca A está na 1ª e o registro da hipoteca B está na 2ª. Ou seja, não há repetição de averbações nas duas circunscrições, apenas averbações em circunscrições diferentes, a depender de onde foi feito o registro.

Igualmente, os registros relativos a imóveis situados em duas ou mais circunscrições, serão abertas matrículas em ambas as serventias dos registros públicos (inc. II, segunda exceção). Nesses casos, consoante regra do §3º, as matrículas devem ser abertas (i) com remissões recíprocas; (ii) com a prática dos atos de registro e de averbação apenas no registro de imóveis da circunscrição em que estiver situada a maior área, averbando-se, sem conteúdo financeiro, a circunstância na outra serventia; e (iii) se a área for idêntica em ambas as circunscrições, adota-se o mesmo procedimento e se procede aos registros e às averbações na serventia de escolha do interessado, averbada a circunstância na outra serventia, sem conteúdo financeiro.

O §1º determina que, no registro do loteamento e do desmembramento que abranger imóvel localizado em mais de uma circunscrição imobiliária, deve ser observada a mesma regr do inc. II, supramencionada. Assim, as matrículas das unidades imobiliárias devem ser abertas na serventia do registro de imóveis da circunscrição em que estiver situada a unidade imobiliária, procedendo-se às averbações remissivas.

E, por fim, uma terceira exceção (inc. IV) ocorre nos casos de abertura de matrícula na serventia da situação do imóvel. Nesse caso, o oficial comunica o fato à serventia de origem, para o encerramento, de ofício, da matrícula anterior.

Ademais, orienta o §2º do art. 169 que as informações relativas às alterações de denominação de logradouro e de numeração predial sejam enviadas pelo Município à serventia do registro de imóveis da circunscrição onde estiver situado o imóvel, por meio do SERP. As informações de alteração de numeração predial podem ser arquivadas para uso oportuno e a pedido do interessado.





#### REGRA

- Registro na SERVENTIA DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL

#### EXCEÇÕES

- Averbações de imóveis que passem a pertencer a outra circunscrição
- Registros de imóveis situados em duas ou mais circunscrições, com matrículas abertas em ambas as serventias (a mesma regra vale para o registro do loteamento e do desmembramento)
- Nos casos de abertura de matrícula na serventia da situação do imóvel, o oficial comunica o fato à serventia de origem, para o encerramento, de ofício, da matrícula anterior

Quanto às linhas férreas, há um problema territorial. Como são bens imóveis sujeitos à hipoteca, disciplinada especificamente pelos arts. 1.502 a 1.505 do CC/2002, seria necessário registrar os atos relativos a elas em cada uma das Serventias Imobiliárias pelas quais passa a estrada de ferro. Isso, numa via de longa distância, como inclusive é o mais comum, acarretaria na necessidade de registrar todos os atos em muitos e muitos cartórios. A consequência prática disso seria uma inviabilização dos registros sobre as linhas férreas.

Para evitar esses problemas, o art. 171 da LRP estabelece que **os atos relativos a vias férreas devem ser registrados na circunscrição imobiliária onde se situa o imóvel**. A requerimento do interessado, o oficial do cartório do registro de imóveis dessa circunscrição abrirá a matrícula da área correspondente, com base em planta, memorial descritivo e certidão atualizada da matrícula ou da transcrição do imóvel, caso exista, podendo a apuração do remanescente ocorrer em momento posterior.

## 2. DA ESCRITURAÇÃO

Prevê o art. 172 que é no Registro de Imóveis que devem ser feitos **o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, sejam esses atos entre vivos ou *mortis causa* quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.**



Para tanto, a escrituração dos atos será feita nos livros arquivados na Serventia. Que livros são esses? Segundo o art. 173, incisos, **os livros são cinco:**



Livro nº 1

- Protocolo

Livro nº 2

- Registro Geral

Livro nº 3

- Registro Auxiliar

Livro nº 4

- Indicador Real

Livro nº 5

- Indicador Pessoal

Tal qual acontece como regra geral dos Registros Públicos (art. 3º, §2º), os livros mencionados acima podem ser substituídos por fichas. No entanto, **o Livro nº 1, de Protocolo, não pode ser substituído por fichas!** Isso porque o Protocolo tem enorme importância no Registro Imobiliário. Só se pensar a questão de uma eventual apresentação de plúrimas hipotecas; qual delas teria preferência? A apresentada e prenotada no Protocolo primeiro, pelo que o uso de fichas poderia, culposa ou dolosamente, acabar embaralhando a questão da prioridade, daí a regra do art. 173.

O Livro nº. 1, de Protocolo, deve conter, para sua escrituração, segundo os incisos do art. 175:

1. Número de ordem, que segue indefinidamente nos livros seguintes;
2. Data da apresentação;
3. Nome do apresentante;
4. Natureza formal do título;
5. Atos que formalizar, resumidamente mencionados.



Por sua vez, o art. 176 estabelece que o **Livro nº. 2, de Registro Geral, é destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167**, exceto os atos atribuídos ao Livro nº 3, como mostrarei adiante. A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I. Cada imóvel terá matrícula própria, que se abre por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula

II. Quais são os requisitos da Matrícula?

- 1) Número de ordem, que segue ao infinito
- 2) Data
- 3) Identificação do imóvel:
  - A. Se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural - CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área
  - B. Se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver
- 4) Nome, domicílio e nacionalidade do proprietário:
  - A. Se pessoa física, também estado civil, profissão, CPF, RG, ou à falta deste, filiação
  - B. Se pessoa jurídica, sede social e CNPJ
- 5) Número do registro anterior
- 6) No imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do §10

III. Quais são os requisitos do registro?

- 1) Data;
- 2) Nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor:
  - A. Se pessoa física, estado civil, profissão e o CPF ou RG, ou, à falta deste, filiação;
  - B. Se pessoa jurídica, a sede social e CNPJ;
- 3) Título da transmissão ou do ônus;
- 4) Forma do título, sua procedência e caracterização;
- 5) Valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista acima deve ser obtida a partir de memorial descritivo. Esse memorial deve ser assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, além de conter as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro – SGB e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA. Garante-se a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.





**Essa identificação é obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural.** No entanto, porque custosa, difícil e por depender de uma série de medidas a serem implementadas, não se tornou obrigatória no prazo comum de vigência legal trazida pela LINDB (45 dias), mas em prazos diferenciados a serem fixados por ato do Poder Executivo.

Que ato é esse? O **Decreto 4.449/2002, que regulamenta esse dispositivo, fixando prazos que vão de 90 dias** (a imóveis com mais de 5.000ha) **a 22 anos** (imóveis com menos de 25ha). Ou seja, para determinados imóveis, só se efetiva a transferência com a identificação georreferenciada pelo SGB do INCRA; enquanto para outros ainda pode ser feita a identificação à “moda antiga”. Na legislação pertinente, **você encontrará esses prazos, contados a partir de 20/11/2002, conforme o próprio Decreto taxativamente estabelece.**

Para essa identificação (§§3º e 4º), é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações. A dispensa da anuência dos confrontantes na averbação do georreferenciamento de imóvel rural, prevista no §13, foi incluída pela Lei 13.838/2019.

O Decreto 4.449/2002 estabelece as **situações de gratuidade na identificação das áreas rurais que exigem georreferenciamento** pelo SGB do INCRA:

Art. 8º. Os custos financeiros de que tratam o § 3º do art. 176 e o § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, compreendem os valores cobrados pelo Incra para a certificação dos trabalhos técnicos.

Parágrafo único. A isenção prevista neste Decreto não dispensa que o interessado promova, a suas expensas, a medição de sua propriedade com observância aos requisitos técnicos estabelecidos no art. 9º.

Ainda sobre as terras rurais, genericamente, o §5º do art. 176 prevê que cabe ao INCRA certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio.

**Quanto às glebas públicas, a certificação do memorial descritivo será referente apenas ao seu perímetro originário.** Não se exige, na efetivação do registro do imóvel destacado de glebas públicas, a retificação do memorial descritivo da área remanescente, que somente ocorrerá a cada 3 anos, contados a partir do primeiro destaque, englobando todos os destaques realizados no período.

Com a criação do direito real de laje no âmbito do CC/2002 pela Lei 13.465/2017, o §9º do art. 176 estabelece que **a instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.**



Igualmente, **com a criação da multipropriedade** ou *time-sharing* (condomínio edilício no tempo) pela Lei 13.777/2018, o §10 passou a **exigir que, além da matrícula do imóvel, exista também uma matrícula para cada fração de tempo**, na qual se registram e averbam os atos referentes à respectiva fração de tempo.



Assim, cria-se uma matrícula própria, mas não uma inscrição imobiliária específica. A exceção fica com o §11. Em função de legislação tributária municipal, pode cada fração de tempo ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

Pode uma fração de tempo ser destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade, permite o art. 1.358-N do CC/2002. Se essa fração de tempo para reparos for atribuída aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações (inc. II), deve constar da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário, não sendo ela objeto de matrícula específica (§12 do art. 176 da LRP).

É facultada a abertura da matrícula na circunscrição onde estiver situado o imóvel, a requerimento do interessado ou de ofício, por conveniência do serviço, permite o §14. Mesmo que que ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, a critério do oficial, e que constem os dados do registro anterior, a matrícula pode nesses termos, prevê o §15. Porém, se não forem suficientes os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, será exigida a retificação, no caso de requerimento do interessado na forma prevista no § 14, perante a circunscrição de situação do imóvel, rege o §16.



Veja-se que os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, podem ser complementados por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade (§17). Finaliza o §18 com a previsão de que quando se tratar de transcrição que não possua todos os requisitos para a abertura de matrícula, admite-se que se façam na circunscrição de origem, à margem do título, as averbações necessárias.

Voltando aos livros, segundo o art. 177, o Livro nº 3, do Registro Auxiliar, se destina ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado. Mas, e o que “não diz respeito diretamente ao imóvel matriculado”? O art. 178 **estabelece textualmente o que se deve registrar no Livro nº 3:**

- |   |
|---|
| I. Emissão de debêntures, sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões, firmando-se pela ordem do registro a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade; |
| II. Cédulas de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;  |
| III. Convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade;   |
| IV. Penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;   |
| V. Convenções antenupciais;   |
| VI. Contratos de penhor rural;  |
| VII. Os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato, praticado no Livro nº 2.  |

**Veja que, em regra, são os itens que eu realcei lá no começo da aula em amarelo, porque não têm eles a ver com o registro imobiliário, numa primeira olhada (só faltou aí o dote, que acaba se enquadrando nas**



**convenções antenupciais, e a citação). Fica aí a dica, então, para estudar e lembrar dos atos estranhos registrados; tão estranhos que registrados em livro específico, o Livro nº 3.**

Por sua vez, o Livro nº 4 é o “Indicador Real”, ou seja, o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias. O Indicador Real é uma espécie de “mapa” ou “inventário” do registro imobiliário.

Esse livro, como dito anteriormente, pode usar o sistema de fichas. Se não for utilizado o sistema de fichas, prevê o §1º do art. 179, o Livro nº 4 deve conter também o número de ordem, que seguirá ao infinito, nos livros da mesma espécie. Se for, os oficiais devem ter, para auxiliar a consulta, um livro-índice ou fichas pelas ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e pelos nomes e situações, quando rurais.

Já o Livro nº. 5, que é o “Indicador Pessoal”, na previsão do art. 180, deve ser dividido alfabeticamente, funcionando como repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

Tal qual ocorria com o Livro nº 4, se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro nº 5 deve conter também o número de ordem de cada letra do alfabeto, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie. Os oficiais ainda podem adotar, para auxiliar as buscas, um livro-índice ou fichas em ordem alfabética.

Segundo o art. 181, *caput* e parágrafo único, podem ser abertos e escriturados, concomitantemente, até 10 livros de Registro, no Registro de Imóveis. **A exceção fica por conta do Livro nº 1, que não permite abertura e escrituração de mais de um livro, concomitantemente, nunca!**

No caso do Livro nº 2, do Registro Geral, a escrituração deve seguir o algarismo final da matrícula, ou seja, as matrículas de número final 1 feitas no Livro 2-1, as de final dois no Livro 2-2 e as de final três no Livro 2-3, e assim, sucessivamente.

## 3. DO PROCESSO DE REGISTRO

### A. Noções Gerais



Preveem os arts. 182 a 184 que **deve ser colocado o número de ordem nos títulos apresentados ao protocolo do Registro Imobiliário, que é encerrado diariamente. Esse número será em razão da rigorosa sequência de sua apresentação.** Deve, portanto, reproduzir-se, em cada título, o número de ordem respectivo e a data de sua prenotação. Assim, o número de ordem 248 de 17/02/2009 precede o número de ordem 250 de 18/02/2009, mas este é precedido pelo número de ordem 249, de 18/02/2009.

Após o protocolo do título, procede-se ao registro, se estiver em ordem, ou se emite a nota devolutiva, sen não. **Em que prazo deve ser feito o registro ou devolução? Pela previsão explícita do art. 188, dentro do prazo de 10 dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos em contrário.**



Consoante regra do §1º do art. 188, se não houver exigência ou falta de pagamento de custas e emolumentos, devem ser registrados, no prazo de 5 dias:



- I - as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias;
- II - os documentos eletrônicos apresentados por meio do SERP; e
- III - os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente.

E se oficial descumprir esses prazos? O §2º determinar a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei 8.935/1994 (Lei dos notários e registradores), nos termos estabelecidos pela Corregedoria do CNJ:

Art. 32. Os notários e os oficiais de registro estão sujeitos, pelas infrações que praticarem, assegurado amplo direito de defesa, às seguintes penas:

- I - repreensão;
- II - multa;
- III - suspensão por noventa dias, prorrogável por mais trinta;
- IV - perda da delegação.

No entanto, não podem ser registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, como prevê o art. 190. Se forem apresentados títulos nessas condições, prevalecem, para efeito de prioridade de registro, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo de, pelo menos, um dia útil.

Assim, se prenotados três títulos contraditórios numa mesma sexta-feira, registra-se o apresentado primeiro na própria sexta-feira, o segundo na segunda-feira subsequente e o terceiro apenas na terça-feira.

Segundo o art. 192, porém, **isso não se aplica às escrituras públicas, da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem, taxativamente, a hora da sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar.**

Quem faz a escrituração do protocolo? Segundo o art. 185 essa tarefa incumbe tanto ao oficial titular como ao seu substituto legal. Pode ainda o escrevente auxiliar expressamente designado pelo oficial titular ou pelo seu substituto legal fazê-lo, mediante autorização do juiz competente, ainda que os primeiros não estejam nem afastados nem impedidos.

E por que razão esse número de ordem é tão relevante? A resposta está cristalina no art. 186, que estabelece que **o número de ordem determina a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.**



Se o título a ser registrado é de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, devem ser feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem no Protocolo, segundo o art. 187. Se for apresentado título de uma segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 dias que os interessados na primeira promovam a inscrição. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será inscrito e obterá preferência sobre aquele, prevê o art. 189.

Caso o título seja apresentado apenas em via física, deve ser digitalizado, devolvido aos apresentantes e mantidos exclusivamente em arquivo digital, nos termos estabelecidos pela Corregedoria do CNJ (art. 194).



O art. 195 deixa claro que **se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.** Ou seja, se D aparece na Serventia com um contrato de compra e venda celebrado com C, mas no registro consta o nome de B, necessário é, primeiro, registrar o título de transferência (compra e venda, doação, partilha etc.) ocorrido entre B e C, para somente depois registrar-se o título de transferência de C para D.

Estando tudo certo com o título, o Titular do Serviço fará a matrícula. Essa matrícula, segundo o art. 196, **deve ser feita à vista dos elementos constantes do título apresentado e do registro anterior que constar do próprio cartório.** Isso garante a continuidade na cadeia dominial e a compreensão exata de como ocorreu a sucessão de eventos relativamente ao imóvel.

Para assegurar isso, inclusive, o art. 197 exige que quando o título anterior estiver registrado em outro cartório, o novo título seja apresentado juntamente com certidão atualizada, comprobatória do registro anterior, e da existência ou inexistência de ônus.

Suponha que você compareça ao Registro de Imóveis no final do dia. O registro pretendido, porém, é complexo. Pode o oficial suspender sua realização e continuar no dia seguinte? Para responder à questão, basta se lembrar da questão da prioridade. E se no dia seguinte outrem chega antes de você ao cartório, com título que contradiz o seu? Seu registro será feito posteriormente, a despeito de você ter chegado antes, no dia anterior...



Por isso, estabelece o art. 208 que **o registro começado dentro das horas fixadas não será interrompido, salvo motivo de força maior declarado, prorrogando-se expediente até ser concluído.** Nesse caso, durante a prorrogação, nenhuma nova apresentação será admitida, lavrando-se o termo de encerramento no Protocolo. Isso tudo de modo a evitar conflitos registrais.

**Realizado o registro, nas vias dos títulos restituídas aos apresentantes, serão declarados resumidamente, por carimbo, os atos praticados,** pela regra expressa do art. 211.

Pois bem, aqui finaliza-se o registro, se tudo estiver certo.

Por fim, dois pontos. O art. 195-A, incluído pela Lei 12.424/2011 e alterado pela Lei 13.465/2017, estabelece a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado. Trata-se de situação de regularização fundiária urbana. O art. 195-B, também incluído pela Lei 12.424/2011, foi profundamente alterado pela Lei 13.465/2017, que **estabeleceu critérios de legitimação fundiária como forma de registrar a propriedade.** Nesse caso, o processo tradicional de regularização título a título será substituído por um reconhecimento de aquisição originária de propriedade, a partir de cadastro aprovado pelo poder público. Para isso, os municípios precisam reconhecer essas ocupações como consolidadas e irreversíveis. Imóveis destinados a atividades profissionais ou comerciais também são beneficiados.

## B. Do procedimento de dúvida

Já tratei do procedimento de dúvida anteriormente. Por isso, não vou repetir o que já disse, apenas fazendo remissão àquela aula. De toda sorte, para evitar que você tenha de retornar a ela, transcreverei os artigos da LRP sobre o assunto, que não são muito numerosos, mas muito relevantes.

Se a leitura dos dispositivos legais bastar para refrescar sua memória, ótimo! Se tiver alguma dúvida, o procedimento (com o perdão do trocadilho) é retornar àquela aula, OK? Acompanhe, se for o caso, os dispositivos:

Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que:

V - o interessado possa satisfazê-la; ou

VI - caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la.

§ 1º O procedimento da dúvida observará o seguinte:

I - no Protocolo, o oficial anotarà, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar a prenotação e a suscitação da dúvida no título, o oficial rubricará todas as suas folhas;

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; e

IV - certificado o cumprimento do disposto no inciso III deste parágrafo, serão remetidos eletronicamente ao juízo competente as razões da dúvida e o título.

§ 2º A inobservância do disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

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.

Art. 200 - Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de dez dias.

Art. 201 - Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de quinze dias, com base nos elementos constantes dos autos.

Art. 202 - Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.

Art. 203 - Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

I - se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação;



II - se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

Apesar de o art. 199 fazer remissão ao inc. III do *caput* do art. 198, ele foi revogado pela Lei 14.382/2022, a Lei do SERP. A norma foi de maneira praticamente idêntica reproduzida no inc. III do §1º do mesmo art. 198. Ou seja, houve apenas uma mudança topológica, sem que se perca o sentido do art. 199. Em que pese a readequação mais técnica do art. 198 ela foi, no mínimo, desnecessária e feita de maneira açodada, como se vê.

Vale lembrar que **a decisão que resolve a dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente, em que pese resulte de procedimento no qual há contraditório e intervenção do Poder Judiciário, por intermédio de sentença de juiz competente para tanto.** É o que, inclusive, Walter Ceneviva deixa explícito em sua obra sobre Direito Notarial e Registral:

Dúvida define o procedimento administrativo, pelo qual o serventuário submete à decisão judicial, a pedido do interessado, a exigência apresentada por aquele e não satisfeita por este.

Atente, também, porque no procedimento de dúvida somente serão devidas custas, a ser pagas pelo interessado, quando a dúvida for julgada procedente, pela previsão do art. 207. Ou seja, se o titular da Serventia tiver razão, as custas são devidas; se não, nada se deve.

Segundo o art. 205, **cessam automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 20 dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.** Atente, porém, ao parágrafo único. Nos **casos de procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 40 dias de seu lançamento no protocolo.**



Impossibilitado o registro, depois de feita a prenotação, ou caso o apresentante desista do registro, a importância relativa às despesas pelos emolumentos previstos Regimentos de Custas do Estado respectivo (ou do DF, se for o caso) deve ser restituída, deduzida a quantia correspondente às buscas e à prenotação.

O art. 206-A fixa regras de pagamento. Antecipo que essas regras se aplicam às unidades federativas que adotem forma de pagamento por meio de documento de arrecadação, estabelece o §5º. De volta ao *caput*, **quando o título for apresentado para prenotação, o usuário poderá optar:**

- I. Por depósito do pagamento antecipado dos emolumentos e das custas; ou
- II. Por recolhimento do valor da prenotação e depósito posterior do pagamento do valor restante, no prazo de 5 dias, contado da data da análise pelo oficial que concluir pela aptidão para registro

**Os efeitos da prenotação serão mantidos durante o prazo** do inc. II. Nesse caso, os procedimentos registrares devem ser finalizados com a realização dos atos solicitados e a expedição da respectiva certidão, determinam os §§1º e 2º.



**Se, porém, não for feito o pagamento nesse prazo, autoriza-se a devolução do título apto para registro. Mais importante ainda, perdem-se os efeitos da prenotação,** fixam os §§1º e 3º, o que impacta, de maneira muitíssimo importante, por exemplo, na prioridade registral imobiliária). Além disso, sou reembolsado pelo valor da prenotação, pago antecipadamente? Segundo o §6º, não, pois a reapresentação de título que tenha sido devolvido por falta de pagamento dos emolumentos depende do pagamento integral do depósito prévio; ou seja, o valor da prenotação serve como uma espécie de *arras* cartoriais.

Os títulos apresentados por instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN ou por entidades autorizadas pelo BACEN ou pela CVM a exercer as atividades de depósito centralizado ou de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos dos arts. 22 e 28 da Lei 12.810/2013, respectivamente, podem efetuar o pagamento dos atos pertinentes à vista de fatura, permite o §4º.

Lembra-se que o art. 188 fixava prazo de 10 dias para para que o oficial procedesse ao registro ou emitisse nota devolutiva? Pois bem, o §7º do art. 206-A afasta qualquer dúvida a respeito da conjugação das normas, já que o prazo previsto no *caput* do art. 188 (pagamento da prenotação antecipada e prazo de 5 dias para pagamento diferido do valor restante) não é computado dentro do prazo do art. 188. Ou seja, se optar por pagar *parceladamente*, o usuário deverá aguardar prazo maior.

### C. Da retificação do registro

**Se o registro ou a averbação forem omissas, imprecisas ou não exprimirem a verdade, deve-se fazer a retificação,** segundo estabelece o art. 212. Veja que, segundo o art. 213, §8º, que **mesmo as áreas públicas podem ser demarcadas ou ter seus registros retificados** pelo procedimento de retificação, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

A retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio de procedimento administrativo. Esse **procedimento, talqualmente o procedimento de dúvida, é de natureza administrativa.**

**Nada impede, porém, que a parte prejudicada recorra à via judicial,** conforme deixa claro o parágrafo único do art. 213. Não poderia ser diferente, evidentemente, em vista da previsão do art. 5º, inc. XXXV, da CF/1988.

Veja que, pela via judicial, não há natureza administrativa no feito. Nesse caso, a despeito de o Serviço Registral se subordinar, juridicamente, ao Tribunal de Justiça do Estado no qual se situa, **a retificação de registro de interesse manifestado pela União é de competência da Justiça Federal,** dada a natureza jurisdicional da ação, e não administrativa, entende o STJ (CC 11.610/RJ).

Igualmente, **caso a União impugne ação de retificação de registro imobiliário, dado seu interesse na causa, o procedimento deve ser deslocado à Justiça Federal,** conforme a jurisprudência do STJ (CC 147.474/SP). Novamente, complemento, já que a impugnação de ratificação registral também tem natureza judicial.

**Veja, portanto, que reconhecer se a decisão tem natureza administrativa ou judicial é fundamental para haver ou não deslocamento da competência da Justiça Estadual para a Justiça Federal nos casos em que litiga a União a respeito de registro imobiliário.**



Passo agora à análise do procedimento de retificação do registro ou da averbação, previsto no art. 213. **A retificação pode ser feita de ofício ou a requerimento da parte interessada, a depender das circunstâncias.**



Pode ser feita a **retificação de ofício ou a requerimento do interessado** nos casos de (inc. I):

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- e) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas.

Por outro lado, pode ser feita a **retificação, apenas a requerimento do interessado**, no caso de (inc. II):

- a) inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.

Cuidado, porque conforme a previsão do art. 213, §16, nessa última retificação mencionada são considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais.

Uma vez atendidos os requisitos de minudenciação do imóvel (previstos no art. 225), o oficial averbará a retificação, conforme reza o art. 213, §1º.

**Um desses requisitos é a nomeação dos confrontantes do imóvel. Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial, a requerimento do interessado, para se manifestar em 15 dias.** Promove-se a notificação pessoalmente, pelo correio (com AR), por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

Prevê o §3º que não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com prazo de 15 dias, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

Pois bem. **Pode o confrontante agir de três maneiras: concordar, discordar ou silenciar** a respeito da notificação de retificação. Se concordar, retifica-se; se silenciar, presume-se, nos termos do §4º, sua anuência; se impugnar, fundamentadamente, deve o oficial intimar o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no exíguo prazo de 5 dias, se manifestem sobre a impugnação.

Com a impugnação, pode o interessado agir de duas maneiras: concordar com o impugnante, mediante transação, ou discordar, rebatendo a impugnação. Nesse caso, prevê o §6º, **o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre**



**o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.**

Necessário é fazer sempre a retificação? Não, pois **caso dois ou mais confrontantes, por meio de escritura pública, alterem ou estabeleçam as divisas entre si, desnecessário é o procedimento.** Se houver transferência de área, deve haver o recolhimento do ITBI, desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

Em outras palavras, nada impede que seja feita uma transação entre os confrontantes, desde que isso respeite a legislação sobre o parcelamento do solo e desde que pagos os tributos incidentes. Do contrário, a retificação realizada por meio de transação direta entre as partes poderia violar o parcelamento do solo rural ou urbano e/ou a legislação tributária.

Atente porque o §10 estabelece que **se entendem como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos.** Em se tratando de condomínio geral, será ele representado por qualquer dos condôminos; no caso de condomínio edilício, será ele representado, conforme o caso, pelo síndico (se já edificado) ou pela Comissão de Representantes (se ainda em regime de incorporação, nos termos da Lei 4.591/1964), fixam os incs. I e II. Ao contrário, nos termos do inc. III, não se incluem como confrontantes os detentores de direitos reais de garantia, hipotecária ou pignoratícia, ou os titulares de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro.

Na sequência, no §11, estabelecem-se as **situações que independem de retificação:**

- I. A regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, promovida por Município (ou DF), quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 10 anos;
- II. A adequação da descrição de imóvel rural ao georreferenciamento do INCRA (arts. 176, §§ 3º e 4º e 225, §3º);
- III. A adequação da descrição de imóvel urbano decorrente de transformação de coordenadas geodésicas entre os sistemas de georreferenciamento oficiais;
- IV. A averbação do auto de demarcação urbanística e o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social do PMCMV (Lei 11.977/2009);
- V. O registro do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19/12/1979, que esteja implantado e integrado à cidade, no âmbito do PMCMV (art. 71 da Lei 11.977/2009).

Em qualquer caso, pode o próprio Oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra. Segundo estabelece o §13, **não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro se requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição, bem como se prorrogará a prenotação do título anterior à retificação, durante a análise da retificação de registro.**

Ao contrário, verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, respondem os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.



Em regra, a retificação dos registros depende do pagamento dos respectivos emolumentos. Porém, na dicção do §15, **não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da Administração Pública**, por razões bastante óbvias.

Não deixando margem para dúvidas, o art. 216 claramente estabelece que o registro pode também ser retificado por sentença em processo contencioso.

#### D. Da declaração de nulidade (nulificação) do registro

Em que pese o termo anulação ser usado, em regra, para ambas as invalidades que viciam o negócio jurídico, tanto a nulidade, quanto a anulabilidade, vou usar o termo nulificar para evitar que você pense, em algum momento, de que se trata de anulabilidade. Em outras palavras, refiro-me à nulificação (declaração de nulidade), nos casos de nulidade, e de anulação, nos casos de anulabilidade.

Não vou me adentrar nos detalhes técnicos, mas apesar das semelhanças, a própria natureza das ações é diversa. A anulação de ato jurídico é ação (des)constitutiva, ao passo que a nulificação é ação declaratória. Consequentemente, a anulação caduca, enquanto a nulidade é incaducável, nas palavras de Agnelo Amorim Filho.

Conforme o art. 214, **as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta**. Em outras palavras, desnecessário manejar ação judicial para tanto, podendo o próprio juiz competente, em procedimento administrativo, invalidar (nulificar ou declarar a nulidade) o registro. Exige-se que a **prova seja robusta, escorada em documento escrito** e, preferencialmente, dotado de fé-pública, de modo a não haver dúvida quanto à nulidade do ato registral.

Em que pese a discussão, parece que **a nulidade apontada pelo dispositivo não é apenas a nulidade ínsita ao próprio registro, mas também a do título causal que lhe dá sustentáculo**. Vale lembrar que isso não impede, de maneira alguma, o acesso à via judicial, em homenagem ao art. 5º, inc. XXXV da CF/1988, mais uma vez, dado que **o procedimento, aqui, é de natureza administrativa**, talqualmente ocorre no procedimento de dúvida e no procedimento de retificação.



De qualquer forma, não se pode simplesmente invalidar o ato sem permitir que os interessados se manifestem, de maneira tão sumária quanto arbitrária. A nulidade somente será decretada depois de ouvidos os atingidos, prevê o §1º do art. 214. Ouvidos os interessados, o juiz decide, mas cabe Apelação ou Agravo, conforme o caso.



**Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.** A previsão do §3º serve para que os interessados prossigam rumo à solução do problema o quanto antes, o mais rapidamente possível, dada a relevância da questão.

Nesse caso, se bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial. Permite-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio (impedimento do início da fluência do prazo legal).

Por fim, atente porque **a nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel**, estabelece o §5º. Nesses casos, a única solução que resta é a via judicial.

Facilitando um pouco, o art. 215 estabelece, sem deixar margem a dúvidas, que são nulos os registros efetuados após sentença de abertura de falência, ou do termo legal nele fixado, salvo se a apresentação tiver sido feita anteriormente.

Por fim, novamente para aclarar, o art. 216 prevê que **o registro pode também ser tornado nulo por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.**

## E. Da usucapião extrajudicial

Inovação trazida pelo CPC/2015 é a **possibilidade de se adquirir a propriedade urbana ou rural por usucapião que dispensa a intervenção judicial**. Trata-se de anômala situação de ausência de contencioso, na qual aquele que perde a propriedade usucapida e aquele que passa a ostentar o título de propriedade o fazem de maneira amigável, sem intervenção direta do Poder Judiciário, mas por meio de seus agentes delegados.

Prevista no art. 216-A, a usucapião extrajudicial é procedimento administrativo. **Apesar de ser procedimento administrativo, a usucapião extrajudicial não veda que se recorra à via judicial, do mesmo modo que os procedimentos de dúvida, retificação e anulação.**



O pedido administrativo de reconhecimento extrajudicial de usucapião é processado diretamente perante o cartório do Registro de Imóveis da Comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo. Atente-se porque, **a despeito de ser procedimento administrativo, deve o interessado estar representado por advogado, exatamente do mesmo modo como ocorre no divórcio extrajudicial** (art. 733 do CPC/2015, mas instituído pela Lei 11.441/2007) **e no inventário extrajudicial** (art. 610 do CPC/2015, também instituído pela mesma Lei)

Como se faz o pedido de usucapião extrajudicial? **Deve o interessado formular pedido, acompanhado dos seguintes documentos:**

- I. Ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 do CPC (que dispõe sobre a Ata Notarial);
- II. Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de ART no respectivo Conselho, e pelos titulares registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;
- III. Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
- IV. Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Quanto a esse último requisito, o §15 permite que **no caso de ausência ou insuficiência, a posse e os demais dados necessários podem ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a**

**serventia extrajudicial.** Nesse caso, deve-se obedecer, no que couber, às regras dos arts. 381, §5º, 382 e 383 do CPC (que trata da produção antecipada de provas).

Diferentemente do prazo comum de 30 dias que o oficial tem para registrar o ato, contados da prenotação, **no pedido de usucapião extrajudicial, autuado pelo registrador, prorroga-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido**, segundo o §1º do art. 216-A.

Se a planta não contiver a assinatura de quaisquer dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esses serão notificados pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio (com AR), para manifestar seu consentimento expresso em 15 dias.



**Concordando, dá-se continuidade ao procedimento; discordando, o oficial remete os autos ao Juízo; silenciando, interpreta-se a ausência de manifestação como concordância. O §2º estabelece, na redação dada pela Lei 13.465/2017, que o silêncio se interpreta como CONCORDÂNCIA!**

**Caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital** mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de 15 dias cada um, interpretado-se o silêncio do notificando como concordância. O órgão jurisdicional correccional pode, a partir de Regulamento, substituir a publicação jornalística pela publicação do edital em meio eletrônico.



Na sequência, conforme previsão do §3º, o oficial deve dar ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio (com AR), para que se manifestem, em 15 dias, sobre o pedido.

Igualmente, deve ele promover a publicação de Edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 dias.

**Se houver alguma dúvida, prevê o §5º que podem ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial. Igualmente, em qualquer caso, pode o interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos já vistos.**

Transcorrido o prazo do Edital, sem pendência de diligências e achando-se em ordem a documentação, o oficial registra a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas. Se for o caso, permite-se a abertura de matrícula nova.

ESCLARECENDO!



Ao contrário, ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido, na forma do §8º. **Por se tratar de procedimento extrajudicial, a rejeição do pedido não impede o ajuizamento de ação de usucapião.**

Por fim, **em caso de impugnação justificada do pedido** de reconhecimento extrajudicial de usucapião apresentada, **o oficial deve remeter os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel.** Nesse caso, **cabe ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao**

**procedimento comum**, dado que a pretensão extrajudicial inserida no pedido é bastante singela do ponto de visto técnico-jurídico.

Ao reverso, em caso de impugnação injustificada, esta não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do art. 198 da LRP. Pretende-se acabar com uma prática generalizada no registro imobiliário, de apresentação de impugnações absurdas e obtusas, para para o fim de impedir a continuidade do requerimento e forçar a judicialização de demandas, desnecessariamente (sim, as contendas condominiais chegam a tal ponto).

**Atente para a exceção trazida pelo § 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes.** Igualmente, se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico, dispensada a notificação de todos os condôminos.

A Lei 14.382/2022, a Lei do SERP, adicionou, nesse Capítulo, de maneira inovadora, a possibilidade de adjudicação compulsória extrajudicial. Prevista no art. 216-B, a adjudicação compulsória extrajudicial é procedimento administrativo. **Apesar de ser procedimento administrativo, a adjudicação compulsória extrajudicial não veda que se recorra à via judicial, do mesmo modo que os procedimentos de dúvida, retificação e anulação.**



A adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão pode ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel. Se **legitimam a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor.** Seja quem for o requerente, deve estar ele apresentado por advogado, como já ocorre nos casos de divórcio, dissolução de união estável, inventário e usucapião extrajudiciais. Consoante regra do §1º, **o pedido de adjudicação compulsória extrajudicial deve ser instruído com os seguintes documentos:**

- I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;
- II - prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos;
- IV - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação;
- V - comprovante de pagamento do respectivo ITBI;
- VI - procuração com poderes específicos.

Com todos os documentos, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel vai proceder ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão, arremata o §3º.

## 4. DAS PESSOAS

A LRP ainda deixa bastante claro que quaisquer pessoas podem provocar o Registro de Imóveis, dada a publicidade ínsita a essa espécie registral, diferentemente do Registro das Pessoas Naturais, por exemplo. O art. 217 estabelece que **o registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas, obviamente.**

Especificamente no caso de atos a título gratuito, o registro pode também ser promovido pelo transferente, acompanhado da prova de aceitação do beneficiado, e não apenas pelo próprio beneficiário. Por outro lado, de maneira peculiar, prevê o art. 219 que **o registro do penhor rural independe do consentimento do credor hipotecário**, dado que as garantias têm naturezas diversas. No entanto, o credor pignoratício terá conhecimento acerca da garantia hipotecária já constituída, o que sujeita seu direito àquele.

Por fim, o art. 220 estabelece, para fins de escrituração, quem são credores e devedores, respectivamente, nas situações jurídicas reais. É um artigo “didático” da LRP, para quem ainda não consegue lembrar os nomes dos atores:

Inc.	Situação	Credor	Devedor
I	Servidões	Dono do prédio dominante	Dono do prédio serviente
II	Uso	Usuário	Proprietário
III	Habitação	Habitante	Proprietário
IV	Anticrese	Mutuante	Mutuário
V	Usufruto	Usufrutuário	Nu-proprietário
VI	Enfiteuse	Senhorio	Enfiteuta
VII	Constituição de renda	Beneficiário	Rendeiro censuário
VIII	Locação	Locatário	Locador
IX	Promessas de compra e venda	Promitente comprador	Promitente vendedor
X	Penhoras e ações	Autor	Réu
XI	Cessões de direitos	Cessionário	Cedente
XII	Promessas de cessão de direitos	Promitente cessionário	Promitente cedente

Há disposições a respeito da **aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país** ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil na Lei 5.709/1971. Assim, essa lei não restringe a aquisição de bens imóveis urbanos por estrangeiros, mas apenas rurais.

**Relativamente aos imóveis rurais, os estrangeiros, pessoas físicas, só podem adquirir, sem restrições, imóveis com no máximo 50 Módulos de Exploração Indefinida – MEI.** De acordo com o INCRA, o MEI é uma unidade de medida, expressa em hectares, a partir do conceito de módulo rural, para o imóvel com exploração não definida. A dimensão do MEI varia entre 5 e 100 hectares, de acordo com a Zona Típica de Módulo (ZTM) do município de localização do imóvel rural:

Art. 1º - O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.



§1º - Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.

§ 2º As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam:

I - aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º desta Lei;

II - às hipóteses de constituição de garantia real, inclusive a transmissão da propriedade fiduciária em favor de pessoa jurídica, nacional ou estrangeira;

III - aos casos de recebimento de imóvel em liquidação de transação com pessoa jurídica, nacional ou estrangeira, ou pessoa jurídica nacional da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e que residam ou tenham sede no exterior, por meio de realização de garantia real, de dação em pagamento ou de qualquer outra forma.

Art. 3º - A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

§1º - Quando se tratar de imóvel com área não superior a 3 (três) módulos, a aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei.

§2º - O Poder Executivo baixará normas para a aquisição de área compreendida entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida.

§3º - O Presidente da República, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, poderá aumentar o limite fixado neste artigo.

Art. 7º - A aquisição de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional por pessoa estrangeira, física ou jurídica, depende do assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Art. 8º - Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública.

Art. 10 - Os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, no qual deverá constar:

I - menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas;

II - memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações; e

III - transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso.

Art. 11 - Trimestralmente, os Cartórios de Registros de Imóveis remeterão, sob pena de perda do cargo, à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao Ministério da Agricultura, relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, da qual constem os dados enumerados no artigo anterior.

Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional, a relação mencionada neste artigo deverá ser remetida também à Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.



Art. 12 - A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no livro auxiliar de que trata o art. 10.

§1º - As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) do limite fixado neste artigo.

§2º - Ficam excluídas das restrições deste artigo as aquisições de áreas rurais:

I - inferiores a 3 (três) módulos;

II - que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no Registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969;

III - quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.

§3º - O Presidente da República poderá, mediante decreto, autorizar a aquisição além dos limites fixados neste artigo, quando se tratar de imóvel rural vinculado a projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do País.

Por sua vez, a Lei 8.629/1993 trata da regulamentação da reforma agrária, estabelecendo **limites à aquisição e arrendamento de terras em terras nacionais por estrangeiros. Essa lei limita a aquisição de imóveis, sem restrições, por estrangeiros, pessoas jurídicas, a 100 MEIs:**

Art. 23. O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão arrendar imóvel rural na forma da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971.

§1º Aplicam-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro, constantes da lei referida no caput deste artigo.

§2º Compete ao Congresso Nacional autorizar tanto a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área e percentual fixados na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, como a aquisição ou arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 (cem) módulos de exploração indefinida.

## 5. DOS TÍTULOS

Na sequência, a LRP trata, no art. 221, dos **atos registráveis**:

I. Escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

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

III. Atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo STJ (art. 105, inc. I, alínea "i" da CF/1988)

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



V. Contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o DF, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.



**(VUNESP / TJ-RS - 2018) Sobre o registro de imóveis, assinale a alternativa correta.**

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

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta, segundo o art. 189: “Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (trinta) dias que os interessados na primeira promovam a inscrição. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será inscrito e obterá preferência sobre aquele”.

A **alternativa B** está incorreta, segundo o art. 191: “Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil”.

A **alternativa C** está correta, na literalidade do art. 195: “Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro”.



A **alternativa D** está incorreta, dada a exceção prevista no art. 221, inc. II: “Somente são admitidos registro escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação”.

A **alternativa E** está incorreta, pois de acordo com o art. 176, inc. II, §3º (“Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do §1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais”) há exigência do georrefenciamento, não havendo como se falar em mera faculdade.

Estabelece o §4º que quando for requerida a prática de ato com base em título físico que tenha sido registrado, digitalizado ou armazenado, inclusive em outra serventia, fica dispensada a reapresentação e basta referência a ele ou a apresentação de certidão.

Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, **o oficial deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório**. Igualmente, as próprias partes ficam sujeitas a essa obrigação quando realizam o ato causal relativo ao imóvel por instrumento particular, prevêm os arts. 222 e 223.



**No caso de escrituras lavradas em decorrência de autorização judicial, serão mencionadas por certidão, em breve relatório com todas as minúcias que permitam identificá-los, os respectivos alvarás.**

Reforçando a necessidade de previsão nas indicações imobiliárias, exige o art. 225 que os Titulares dos Serviços Registrais, escrivães e juízes façam com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, as características, as confrontações e as localizações dos imóveis. Devem as partes ainda mencionar os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

Obviamente, as mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

Nos autos judiciais que versam sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações devem ser obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao SGB e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais, exige o §3º do art. 225.

De qualquer forma, estabelece o §2º que **são considerados irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior**. No caso de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial, finaliza o art. 226.



## 6. DA MATRÍCULA



Passado o protocolo, insere-se o registro ou averbação na matrícula, que é a “certidão de nascimento do imóvel”. Não à toa, como ocorre com as pessoas naturais, exige o art. 227 que **todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº. 2** (“Registro Geral”). Esse registro segue o disposto no art. 176, que prevê, mostrei a você, os requisitos da escrituração desse livro.

Também como ocorre com uma pessoa, **a matrícula é criada por ocasião do primeiro registro a ser lançado, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado**. Isso passou a ser exigência a partir da vigência da atual LRP.

Se o registro anterior tiver sido efetuado em outra circunscrição, o art. 229 determina que a matrícula seja aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual deve ficar arquivada em cartório. Se na certidão constar ônus, o Oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que ocorrerá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório.

Por outro lado, pode a matrícula ser cancelada, ou seja, decreta-se a “morte” do imóvel (mais precisamente, do documento, mas a analogia é válida). Cuidado para não confundir o cancelamento do registro, em decorrência de sua declaração de nulidade (nulificação), com o cancelamento da matrícula. O art. 233 institui que **a matrícula será cancelada nas seguintes situações:**

- I. Por decisão judicial;
- II. Quando em virtude de alienação parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;
- III. Pela fusão.

Veja que a situação do inc. II ocorre, por exemplo, nos casos de incorporação imobiliária. Há uma matrícula do terreno e, depois da incorporação, é edificado um prédio com 10 apartamentos, sob a forma de condomínio edilício. Alienados os apartamentos, a matrícula-mãe já não tem mais serventia alguma, podendo, então, essa matrícula ser cancelada, mantendo-se apenas as matrículas-filhas.

No caso da fusão, há um procedimento específico para sua realização. Segundo o art. 234, **quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, constando de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só. Nesse caso, abre-se nova matrícula, com novo número, encerrando-se as primitivas. Veja que a fusão é permitida, não obrigatória.**



Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:

- I. Dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores à LRP, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;
- II. Dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior;
- III. Dois ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal;



**Essa última hipótese somente pode ser utilizada nos casos de imóveis inseridos em área urbana ou de expansão urbana e com a finalidade de implementar programas habitacionais ou de regularização fundiária.** A unificação das matrículas poderá abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse, prevem os §§2º e 3º do art. 235.



**Os imóveis oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção serão desdobrados em novas matrículas** (matrículas-filhas), juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de uma ou mais unidades. Nesse caso, se alienadas todas as unidades, cancela-se a matrícula-mãe, da mesma forma como vimos antes, prevê o §1º.

O art. 235-A institui o **Código Nacional de Matrícula (CNM)** que corresponde à numeração única de matrículas imobiliárias em âmbito nacional, cuja regulamentação das características e forma será feito por ato da **Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ**. O CNM referente a matrícula encerrada ou cancelada não poderá ser reutilizado.

A Lei 13.097/2015 (que altera a redação de quase 100 leis, de COFINS, PIS, Lei de Licitações, CDC, crédito em folha de pagamento, incorporação imobiliária, letras imobiliárias, securitização de recebíveis, legislação do setor elétrico, registro e licenciamento de colheitadeiras, vigilância sanitária, gratificação de gabinete na AGU, profissão de corretor de imóveis, capital social de cooperativas, abertura ao mercado externo da saúde, PPPs, dispensa de licitação em áreas sensíveis da atividade policial, até a Lei de Registros Públicos, entre outros jabutis que tornam essa não uma lei com jabutis, mas um jabuti com eventuais leis) traz o chamado “princípio da concentração dos atos na matrícula”. Essa norma foi objeto de alterações substanciais pela Lei 14.382/2022, a Lei do SERP, no que tange ao referido princípio.

**Em que consiste o “princípio da concentração dos atos na matrícula”? É o que prevê o art. 54, ao dispor que não podem ser opostas ao terceiro de boa-fé as situações jurídicas que não constarem da matrícula do imóvel, inclusive para fins de evicção.**

**Assim, a regra passa a ser de que o terceiro de boa-fé que adquire um bem imóvel não pode ter seu direito prejudicado por causas que não constarem da matrícula no momento da aquisição.** Afasta-se, ao menos em princípio, riscos e implicações da fraude contra credores e fraude à execução quando os atos não se encontram no fôlio real. Essa regra, portanto, empresta especial relevância para o registro imobiliário:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil)

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).



§ 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

§ 2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas:

I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985; e

II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais.

Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei no 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Art. 56. A averbação na matrícula do imóvel prevista no inciso IV do art. 54 será realizada por determinação judicial e conterà a identificação das partes, o valor da causa e o juízo para o qual a petição inicial foi distribuída. (Vigência)

§1º Para efeito de inscrição, a averbação de que trata o caput é considerada sem valor declarado.

§2º A averbação de que trata o caput será gratuita àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei.

§3º O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo a averbação efetivada na forma do caput, no prazo de até dez dias contado da sua concretização.

§4º A averbação recairá preferencialmente sobre imóveis indicados pelo proprietário e se restringirá a quantos sejam suficientes para garantir a satisfação do direito objeto da ação.

Art. 57. Recebida a comunicação da determinação de que trata o caput do art. 56, será feita a averbação ou serão indicadas as pendências a serem satisfeitas para sua efetivação no prazo de 5 (cinco) dias.

Art. 58. O disposto nesta Lei não se aplica a imóveis que façam parte do patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e de suas fundações e autarquias.

## 7. DO REGISTRO



Como a matrícula é a “base” das situações jurídicas reais registradas, **nenhum registro pode ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado**, rege o art. 236. É a mesma noção aplicável à pessoa natural; só é possível realizar um casamento de uma pessoa a partir da certidão de nascimento.



Igualmente, **ainda que o imóvel esteja matriculado, não se faz registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.** Novamente, o mesmo ocorre com a pessoa natural, já que não se pode averbar divórcio de alguém que não tem registro de casamento. É necessário que os registros sejam contínuos, sempre.



**(CESPE / PGM-Fortaleza-CE - 2017) Com relação a direitos reais, parcelamento do solo urbano, locação e registros públicos, julgue o item seguinte.**

O registrador não fará o registro de imóvel caso dependa da apresentação de título anterior, ainda que o imóvel já esteja matriculado.

#### **Comentários**

O item está **correto**, dada a previsão 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”.

Essa é a previsão genérica que trata do registro. Na sequência, a LRP trará de situações específicas sobre diferentes registros. Passarei à análise das principais disposições.

O art. 237-A, inserido na LRP pela Lei do PMCMV (Lei 11.977/2009), e depois alterada pela Lei do SERP (Lei 14.382/2022), trata especificamente do registro do parcelamento do solo e da incorporação imobiliária. Nesses casos, após o registro do parcelamento do solo - na modalidade loteamento ou na modalidade desmembramento - e da incorporação imobiliária, de condomínio edilício ou de condomínio de lotes, até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, as averbações e os registros relativos à pessoa do loteador ou do incorporador ou referentes a quaisquer direitos reais, inclusive de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento e suas unidades, bem como a própria averbação da conclusão do empreendimento, devem ser realizados na matrícula de origem do imóvel a ele destinado. Esses registros (*lato sensu*) devem ser replicados, sem custo adicional, em cada uma das matrículas recipiendárias dos lotes ou das unidades autônomas eventualmente abertas.

O §4º faculta a abertura de matrícula para cada lote ou fração ideal que deve corresponder a determinada unidade autônoma, após o registro do loteamento ou da incorporação imobiliária. Nessa hipótese, se a abertura da matrícula ocorrer no interesse do serviço, fica vedado o repasse das despesas dela decorrentes ao interessado, mas se a abertura da matrícula ocorrer por requerimento do interessado, o emolumento pelo ato praticado será devido por ele (§5º).

Ademais, prevê o §1º que, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no *caput* devem ser considerados ato de registro único, não importando a quantidade de lotes ou de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.



Contrariando a regra geral, o §2º deixa claro que nesses casos (registro de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária), o registrador deverá observar o **prazo máximo de 15 dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.**

**O registro de hipoteca convencional valerá pelo limite de 30 anos.** Terminado o prazo, só se mantém o número anterior se reconstituída por novo título e novo registro, conforme regra do art. 238.

**Já o registro da penhora é extremamente importante porque ele faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior,** propugna o art. 239.

Se se tratar de contrato de locação com cláusula expressa de vigência no caso de alienação do imóvel, registrado no Livro nº 2, o art. 242 prevê que o registro deve consignar também o valor, a renda, o prazo, o tempo e o lugar do pagamento, bem como pena convencional.

Em que pesem as escrituras antenupciais serem registradas no Livro nº 3 do cartório do domicílio conjugal, devem também ser averbadas no lugar da situação dos imóveis de propriedade do casal, ou dos que forem sendo adquiridos e sujeitos a regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros.

## 8. DO CANCELAMENTO



**O cancelamento efetua-se mediante averbação, assinada pelo oficial, seu substituto legal ou escrevente autorizado, e declarará o motivo que o determinou, bem como o título em virtude do qual foi feito.** Esse cancelamento, previsto pelo art. 248, **pode ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos do registro.**

Quando se fará o cancelamento? O art. 250 trata das hipóteses:

- I. Em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;
- II. A requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;
- III. A requerimento do interessado, instruído com documento hábil;
- IV. A requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.

**Quanto à hipoteca, aduz o art. 251, o cancelamento é mais limitado.** Quando pode ser ele feito? Somente nas seguintes situações:

- I. À vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;
- II. Em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado, na forma do CPC;
- III. Na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias.



Se o art. 216-B permite a adjudicação compulsória do imóvel havido por compromisso de compra e venda em favor do promitente-comprador que, adimplente, se vê sem a transferência imobiliária, o art. 251-A prevê o reverso. **Em caso de inadimplemento do promitente-comprador, o promitente-vendedor pode requerer, extrajudicialmente, o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda de imóvel.**

Como? A requerimento do promitente-vendedor, intima-se o promitente-comprador, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, pessoalmente pelo oficial do competente registro de imóveis a satisfazer, no prazo de 30 dias, a prestação ou as prestações vencidas e as que vencerem até a data de pagamento. À prestação principal se somam os encargos, quais sejam os juros convencionais, a correção monetária, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais ou despesas de conservação e manutenção em loteamentos de acesso controlado, imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança, de intimação, bem como do registro do contrato, caso esse tenha sido efetuado a requerimento do promitente vendedor, fixa o §1º.

Essa intimação pode ser delegada ao oficial do registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, a critério do oficial do registro de imóveis, permite o §2º. Em qualquer caso, aplica-se, no que couber, os dispositivos referentes à citação e à intimação previstos no CPC.

Intimado, nos termos do §4º, o promitente-comprador pode purgar a mora mediante pagamento ao oficial do registro de imóveis, que lhe dá quitação, no prazo de 3 dias. Feito isso, o oficial deve depositar esse valor na conta bancária informada pelo promitente-vendedor no próprio requerimento. Se o interessado não o indicou, o oficial o certifica a respeito do pagamento à sua disposição.

Ao contrário, não ocorrer o pagamento, o oficial certifica o ocorrido e intima o promitente vendedor a promover o recolhimento dos emolumentos para efetuar o cancelamento do registro, na dicção do §5º. Releva o procedimento porque a certidão do cancelamento do registro do compromisso de compra e venda reputa-se como prova relevante ou determinante para concessão da medida liminar de reintegração de posse. Ou seja, a regra do §6º antecipa a propositura da demanda possessória, que se torna mais robusta ao credor.

De volta aos cancelamentos em si, atente porque, como goza de fé-pública e de presunção de certeza, **o registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido**, regula expressamente o art. 252. Mas o **cancelamento não pode ser feito em virtude de sentença ainda não transitada em julgado**, ou seja, ainda sujeita a recurso (art. 259).



De qualquer forma, **ao terceiro prejudicado é lícito, em juízo, fazer prova da extinção dos ônus reais e promover o cancelamento do seu registro**. Se, cancelado o registro, subsistirem o título e os direitos dele decorrentes, poderá o credor promover novo registro, o qual só produzirá efeitos a partir da nova data, estatui o art. 254.

Pode-se ainda cancelar:

Art. 255: Inscrição de incorporação ou loteamento

- A requerimento do incorporador ou loteador, enquanto nenhuma unidade ou lote for objeto de transação averbada, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou cessionários.

Art. 256: Servidão

- Quando o prédio dominante estiver hipotecado, com aquiescência do credor, expressamente manifestada.

Art. 257: Prédio serviente

- O dono terá, nos termos da lei, direito a cancelar a servidão.

Art. 258: Enfitese

- O foreiro pode, nos termos da lei, averbar a renúncia de seu direito, sem dependência do consentimento do senhorio direto.

## 9. DO BEM DE FAMÍLIA

A instituição do bem de família é anterior à Lei 8.009/1990, que regula o bem de família convencional. De qualquer forma, vale lembrar que a proteção dada por essa Lei Especial independe de qualquer formalização registral; é automática, *ipso facto*. A exceção fica presente no art. 5º, parágrafo único da Lei 8.009/1990:

Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil.

Ressalte-se que o art. 70 mencionado pela Lei é relativo ao CC/1916, que dispunha que:

É permitido aos chefes de família destinar um prédio para domicílio desta, com a cláusula de ficar isento de execução por dívidas, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio.

NEO MAS  
FUNDO!



O CC/2002 inovou na matéria, mas manteve, na essência, a regulação do defunto Código. Assim, **apenas no caso em que se pretenda escolher um imóvel que não seja o de menor valor para se estabelecer o bem de família legal será necessário fazer o registro no Registro de Imóveis; se for o único ou se for ele o de menor valor, no caso de pluralidade, desnecessário será.**

A aplicação das disposições da LRP, portanto, voltam-se ao bem de família legal apenas no caso dessa exceção da Lei 8.009/1990 e voltam-se também ao bem de família convencional, regulado pelos arts. 1.711 a 1.722 do CC/2002. É com essa perspectiva que você tem de ler os dispositivos da LRP.

Pois bem. Prevê o art. 260 que **a instituição do bem de família é feita por escritura pública, declarando o instituidor que determinado prédio se destina a domicílio de sua família** e ficará isento de execução por dívida. Para fazer a inscrição do bem de família, o instituidor deve apresentar ao oficial a escritura pública



de instituição, para que ele publique, em não havendo razão para dúvida, na imprensa local e, à falta, na da capital do Estado, nos termos dos arts. 261 e 262. **O que deve constar desse Edital?**



I. Resumo da escritura, nome, naturalidade e profissão do instituidor, data do instrumento e nome do tabelião que o fez, situação e características do prédio;

II. Aviso de que, se alguém se julgar prejudicado, deverá, dentro em 30 dias, contados da data da publicação, reclamar contra a instituição, por escrito e perante o oficial.

Terminado o prazo **sem que tenha havido reclamação, o oficial transcreve a escritura, integralmente, no Livro nº 3 e faz a inscrição na competente matrícula**, arquivando um exemplar do jornal em que a publicação houver sido feita e restituindo o instrumento ao apresentante, com a nota da inscrição, nos termos do art. 263.

Ao contrário, **se for apresentada alguma reclamação, o oficial fornece uma cópia autêntica ao instituidor, restituindo a escritura pública. Nesse caso, ele ainda declara que foi suspenso o registro, cancelando a prenotação.**



E o instituidor, com a reclamação feita, nada pode fazer? Ele não pode instituir o bem de família? Prevê o art. 264, §1º, que, nesse caso, ele pode requerer ao Juiz que ordene o registro, a despeito da reclamação. Cabe, então, ao juiz resolver a controvérsia.

**Se ele entender que não deve ser feita a instituição, não se faz. Se determinar que se proceda ao registro, ele ressaltará ao reclamante o direito de recorrer à ação competente** para anular a instituição ou de fazer execução sobre o prédio instituído, na hipótese de tratar-se de dívida anterior e cuja solução se tornou inexecutável em virtude do ato da instituição. Sua decisão, nesse caso, deve ser transcrita de maneira integral, juntamente com o instrumento.

**Essa decisão do juiz a respeito da reclamação tem natureza de despacho, por força do §3º, pelo que é irrecurável.** Mas, isso não tolhe do reclamante o direito de ação previsto no art. 5º, inc. XXXV da CF/1988? Não, por duas razões. A uma, esse despacho é de natureza administrativa, e não jurisdicional, ainda que prolatado por juiz.

Além disso, o §2º do art. 264 deixa claro que, caso a reclamação não seja acolhida e ele determine a inscrição, sua decisão deve ressaltar ao reclamante “o direito de recorrer à ação competente para anular a instituição ou de fazer execução sobre o prédio instituído”. Ou seja, apesar de não permitir recurso, o artigo permite ação judicial, em consonância com os dispositivos constitucionais de proteção ao direito de ação.

Nesse sentido, a despeito da aparente *injustiça* da literalidade do art. 264, §3º, o STJ firmou posição de efetivamente, **no caso de decisão do juiz quanto ao registro do bem de família, mesmo que tenha havido reclamação por terceiro interessado, inexistir direito a recurso**, ou seja, trata-se de decisão irrecurável, em procedimento de natureza administrativa (RMS 12.845/SP). **Como sempre, compreender a natureza jurídica da decisão judicial, se administrativa ou jurisdicional, faz diferença.**





**(FCC / TJ-AL - 2015) Apresentada para inscrição escritura pública de instituição de bem de família, se houver reclamação por algum credor do instituidor, o Oficial do Registro de Imóveis**

A) inscreverá a escritura de instituição, representando ao juiz competente, para que julgue a reclamação e se ela for julgada procedente cancelará a inscrição.

B) suscitará dúvida perante o juiz competente, podendo o instituidor apresentar contestação e se o juiz a julgar procedente não se promoverá a inscrição.

C) restituirá a escritura com a declaração de haver suspenso o registro, cancelando a prenotação, mas o instituidor poderá requerer ao juiz que ordene o registro, sem embargo da reclamação, e se o juiz determinar que se proceda ao registro, ressalvará ao reclamante o direito de recorrer à ação competente para anular a instituição ou de fazer execução sobre o prédio instituído, na hipótese de tratar-se de dívida anterior e cuja solução se tornou inexecúvel em virtude do ato da instituição.

D) suscitará dúvida perante o juiz competente, podendo o instituidor apresentar contestação, mas o juiz poderá, mesmo julgando-a procedente, determinar que se proceda ao registro, ressalvará ao reclamante o direito de recorrer à ação competente para anular a instituição ou de fazer execução sobre o prédio instituído, na hipótese de tratar-se de dívida anterior, e cuja solução se tornou inexecúvel em virtude do ato da instituição.

E) restituirá a escritura com a declaração de haver suspenso o registro, cancelando a prenotação e remetendo o instituidor e o credor reclamante às vias judiciais ordinárias.

**Comentários**

A **alternativa A** está incorreta, nos termos do art. 264: “Se for apresentada reclamação, dela fornecerá o oficial, ao instituidor, cópia autêntica e lhe restituirá a escritura, com a declaração de haver sido suspenso o registro, cancelando a prenotação”.

A **alternativa B** está incorreta, não havendo suscitação de dúvida, já que ela é instrumento hábil a resolver um conflito levantado pelo Oficial, não por terceiros, a respeito de divergência quanto à possibilidade e às exigências do registro.

A **alternativa C** está correta, pela conjugação do *caput* do art. 264, supracitado, com os §§1º e 2º: “O instituidor poderá requerer ao Juiz que ordene o registro, sem embargo da reclamação. Se o Juiz determinar que proceda ao registro, ressalvará ao reclamante o direito de recorrer à ação competente para anular a instituição ou de fazer execução sobre o prédio instituído, na hipótese de tratar-se de dívida anterior e cuja solução se tornou inexecúvel em virtude do ato da instituição”.

A **alternativa D** está incorreta, pelas mesmas razões apontadas na alternativa C.



A **alternativa E** está incorreta, pois, como determina o §2º do art. 264, supracitado, quem determina o envio das partes às vias ordinárias (diga-se, judiciais e não administrativas) é o juiz.

Por fim, regra peculiar e excepcional está contida no art. 265. **É possível instituir bem de família juntamente com a transmissão (aquisição) da propriedade? Sim, mas a inscrição deve ser feita imediatamente após o registro da transmissão ou, se for o caso, com a matrícula**, segundo esse dispositivo. Essa possibilidade só é permitida no caso do art. 8º, §5º, da Lei de Proteção à Família (Decreto-Lei 3.200/1941).

## 10. DA REMIÇÃO DO IMÓVEL HIPOTECADO

Não custa lembrar que remição (resgate, quitação, cujo verbo é remir) é diferente de remissão (perdão, renúncia, cujo verbo é remitir ou redimir). Duas hipóteses de remição do imóvel estão previstas no CC/2002. A primeira delas ocorre no caso de assunção de dívida:

Art. 303. O adquirente de imóvel hipotecado pode tomar a seu cargo o pagamento do crédito garantido; se o credor, notificado, não impugnar em trinta dias a transferência do débito, entender-se-á dado o assentimento.

A segunda, por sua vez, ocorre no caso de pagamento com sub-rogação:

Art. 346. A sub-rogação opera-se, de pleno direito, em favor:

II - do adquirente do imóvel hipotecado, que paga a credor hipotecário, bem como do terceiro que efetiva o pagamento para não ser privado de direito sobre imóvel;

O art. 266 da LRP estabelece que **para remir o imóvel hipotecado, o adquirente deve requerer, no prazo legal, a citação dos credores hipotecários propondo, para a remição, no mínimo, o preço pelo qual adquiriu o imóvel.**

Caso o credor, **citado, não se opuser à remição, lavra-se termo de pagamento e quitação e o juiz ordena, por sentença, o cancelamento de hipoteca.** Se ele silenciar, prevê o parágrafo único do art. 267, o adquirente consigna o preço à custa do credor hipotecário, lavra-se o termo e cancela-se a hipoteca.



**Se impugnar o preço, porém, o juiz manda promover a licitação entre os credores hipotecários, os fiadores e o próprio adquirente, autorizando a venda judicial a quem oferecer maior preço. Em caso de empate no lance, prefere-se, em igualdade de condições, o ofertado pelo adquirente.** Se ninguém se dispuser a arrematar o bem na licitação, o valor será o proposto pelo adquirente.

Feita a arrematação e depositado, em 48h, o preço, estabelece o art. 269 que o juiz mande cancelar a hipoteca. Sub-roga-se, então, no produto da venda os direitos do credor hipotecário.

**Por outro lado, no caso de pluralidade de hipotecas, pode o credor de segunda hipoteca, embora ainda não vencida a dívida, requerer a remição, na forma do arts. 270 a 273.** Nesse caso, ele deve juntar o título e certidão da inscrição da hipoteca anterior e depositar a importância devida ao primeiro credor. Pede a citação do credor da primeira hipoteca para que levante o depósito e a do devedor para que, em 5 dias, faça

a remição da hipoteca, sob pena de ficar o requerente sub-rogado nos direitos creditórios, sem prejuízo dos que lhe couberem em virtude da segunda hipoteca.

Se o devedor não comparecer ou não remir a hipoteca, o juiz julga por sentença a remição pedida pelo segundo credor. Contrariamente, se o devedor comparecer e quiser efetuar a remição, notifica-se o credor para receber o preço, ficando sem efeito o depósito realizado pelo autor.

Atente porque, **se o primeiro credor já estiver promovendo a execução da hipoteca, a remição deve abranger as custas e despesas realizadas. Nesse caso, não se efetuará a remição antes do primeiro leilão, nem depois de assinado o auto de arrematação.**



Por fim, a LRP traz três regras gerais sobre o tema, que são evidentes por si só, em vista do que já tratei anteriormente:

Art. 274. Na remição de hipoteca legal em que haja interesse de incapaz intervirá o Ministério Público.

Art. 275. Das sentenças que julgarem o pedido de remição caberá o recurso de apelação com ambos os efeitos.

Art. 276. Não é necessária a remição quando o credor assinar, com o vendedor, escritura de venda do imóvel gravado.

Não custa lembrar que, no caso do art. 274, já não integram mais o rol de incapazes as pessoas com deficiência, por força das mudanças efetuadas nos arts. 3º e 4º do CC/2002 pela Lei 13.146/2015, o Estatuto da Pessoa com Deficiência.

## 11. DO REGISTRO TORRENS

A transmissão e os conflitos envolvendo a propriedade imobiliária sempre foram muito tormentosos, especialmente no que tange à propriedade rural. Nosso país é contraprova disso, dado que a questão agrária é foco de atenção e problemas cotidianamente.

Temos pessoas que legitimamente defendem seu direito à terra e pessoas que legitimamente defendem seu direito à propriedade. Entre os dois grupos, pessoas nem tão legítimas assim. Parte do problema é a dimensão continental do Brasil, que não permite controle estatal adequado dos registros imobiliários. Vale aqui mencionar que a legislação registral, em termos de organização adequada, só se estabelece com a LRP, em 1973. Quase cinco séculos de disputas estão por trás disso.

Outro problema é que o sistema brasileiro tentou se valer de um refinado sistema registral de presunção de propriedade baseada no registro, ao passo que a sociedade, em larga escala, sempre tratou da transmissão da propriedade com base na tradição. Nosso sistema “real” é ainda mais informal que o sistema francês, de transmissão de propriedade via contrato, mas nosso sistema “legal” é praticamente tão formal quanto o sistema germânico, de transmissão de propriedade via registro público.

Leve-se em conta que em 1920, já em vigor o CC/1916, apenas 35% da população era alfabetizada; em 1970, quando da entrada em vigor da LRP, um terço da população continuava analfabeta; e mesmo na década de 1990, ainda praticamente 20% das pessoas continuavam sem saber ler (sem contar com os analfabetos



funcionais dos 80% pretensamente alfabetizados, que em 2000 correspondiam a um terço das pessoas alfabetizadas), e é possível compreender a extensão do problema.

De maneira curiosíssima, porém, o Brasil admite um sistema registral ainda mais poderoso que seu equivalente alemão. O sistema *Torrens* (*Torrens Title*), importado por Rui Barbosa do *Real Property Act of 1858*, traz presunção absoluta de propriedade.

Se no sistema germânico, depois de feito o registro, não há possibilidade de retificação ou cancelamento, mesmo que se verifique vício no negócio jurídico basal (a escritura pública de compra e venda, por exemplo), ao contrário, no sistema registral brasileiro se permite. Naquele sistema, há presunção absoluta de veracidade, mas não de propriedade.



**No sistema *Torrens*, a presunção de veracidade e de propriedade é absoluta, inadmitindo prova em contrário, inversamente ao registro real comum, que apenas dota o detentor do direito registrado de presunção relativa de propriedade.** Por essa razão, os Códigos de Normas de Registros de alguns estados proíbem a emissão de novos títulos com lastro no Registro *Torrens* depois de 1988; outros, no entanto, ainda o permitem.

E como se faz isso? Obviamente, dadas as características desse Registro, o procedimento administrativo é bastante complexo, previsto nos arts. 277 a 288 da LRP.

Uma vez requerida a inscrição de imóvel no Registro *Torrens*, o oficial protocola e autua o requerimento e documentos que o instruem e verifica se o pedido se acha em termos de ser despachado. Que imóvel pode ser assim registrado? Segundo o art. 277, **apenas os imóveis rurais podem pleitear sua inscrição no Registro *Torrens***. Esse requerimento deve ser instruído com os documentos arrolados no art. 278:

I. documentos comprobatórios do domínio do requerente;

II. Prova de quaisquer atos que modifiquem ou limitem a sua propriedade;

III. Memorial de que constem os encargos do imóvel, os nomes dos ocupantes, confrontantes, quaisquer interessados, e a indicação das respectivas residências;

IV. Planta do imóvel, cuja escala poderá variar entre os limites: 1:500m (1/500) e 1:5.000m (1/5.000).

Às plantas devem ser anexados o memorial e as cadernetas das operações de campo, autenticadas pelo agrimensor responsável. O levantamento dessa planta deve obedecer às regras do §1º:

a) Emprego de goniômetros (instrumento de medição de ângulos) ou outros instrumentos de maior precisão;

b) Orientação da planta segundo o mediano do lugar, determinada a declinação magnética;

c) Fixação de pontos de referência necessários a verificações ulteriores e de marcos especiais, ligados a pontos certos e estáveis na sede da propriedade, de modo que a planta se incorpore à carta geral cadastral.

Se o imóvel estiver sujeito a hipoteca ou ônus real, não será admitido a registro sem consentimento expresso do credor hipotecário ou da pessoa em favor de quem se tenha instituído o ônus.



**Caso o oficial considere irregular o pedido ou a documentação, pode conceder o prazo de 30 dias para que o interessado o regularize. Se o requerente não estiver de acordo com a exigência do oficial, este suscitará dúvida.** Em considerando a dúvida, estabelece o art. 281 que o oficial remeta ao juiz para ser despachado.

**Se juiz entender que os documentos justificam a propriedade do requerente, manda expedir edital,** afixa-o e o publica uma vez no órgão oficial do Estado e três vezes na imprensa local, se houver, marcando prazo não menor que dois meses, nem maior que quatro meses para que se ofereça oposição. Igualmente, **devem ser notificadas as pessoas indicadas no requerimento, de ofício ou a pedido do requerente,** que arca com as custas, a teor do art. 283.

**Em qualquer hipótese, será ouvido o MP,** que também poderá impugnar o registro por falta de prova completa do domínio ou preterição de outra formalidade legal.

Depois de feita a publicação do edital, prevê o art. 285 que a pessoa que se julgar com direito sobre o imóvel, no todo ou em parte, **pode contestar o pedido no prazo de 15 dias.** Essa contestação deve mencionar o nome e a residência do réu, fazendo-se a descrição exata do imóvel e indicando-se os direitos reclamados e os títulos em que se fundarem.

Com contestação do interessado ou impugnação do MP, o procedimento será ordinário, cancelando-se, mediante mandado, a prenotação.

**Se não houver contestação ou impugnação pelo MP, o juiz determina que se inscreva o imóvel no Registro *Torrens*.** Transitada em julgado a sentença que deferir o pedido, o oficial inscreve, na matrícula, o julgado que, arquivando em cartório a documentação autuada, pelo que o imóvel em questão passa, então, a gozar dos efeitos característicos do Registro *Torrens*, arrematam o art. 285, §2º e o art. 288.



**Da sentença que deferir, ou não, o pedido, cabe o recurso de apelação, com ambos os efeitos, suspensivo e devolutivo, nos termos do art. 287.**

O STJ já entendeu que **eventuais ações sobre imóvel rural inscrito no Registro *Torrens* são incabíveis,** por conta da presunção absoluta de propriedade que ele encarta (REsp 29.240/GO). A Corte, porém, estabelece que **mesmo inexistindo contestação do interessado ou impugnação do MP, não há impedimento para que**

se recorra, já que há matérias de ordem pública no procedimento administrativo do registro na modalidade *Torrens* que são cognoscíveis de ofício (REsp 74.212/GO).

Curiosamente, no próprio Registro *Torrens* pode ser declarada a nulidade (nulificação) do ato registral, nos casos em que feito em discordância das regras de instituição. Assim, se, por exemplo, há ação que discute algum direito real sobre a área e essa ação acaba sendo desconsiderada (por equívoco do distribuidor, por exemplo) quando do procedimento administrativo, o Registro *Torrens* pode ser cassado, fixa o STJ (REsp 278.445/GO).

Atente-se porque o STF manteve a decisão do CNJ em Pedido de Providências, em que se permite o cancelamento administrativo dos registros relativos à alienação de terras no caso de vício no processo registral, notadamente nos casos de evidente grilagem de terras públicas no interior dos Estados no norte da Federação (MS 30.231/DF).

## 12. DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

A LRP tinha extensa disposição sobre o registro da regularização fundiária urbana. Esses dispositivos, porém, foram revogados pela Lei 13.465/2017, que deu nova redação ao art. 288-A:

Art. 288-A. O procedimento de registro da regularização fundiária urbana observará o disposto em legislação específica.

Essa “legislação específica” é exatamente a Lei 13.465/2017...

## 13. DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

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

### I. Tributos, emolumentos e custas

CURIOSIDADE



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 expreso 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 m<sup>2</sup> de área construída

- 10% do MVR

B) Imóvel com mais de 60 m<sup>2</sup> e menos de 70 m<sup>2</sup> de área construída

- 15% do MVR

C) Imóvel com mais de 70 m<sup>2</sup> e menos de 80 m<sup>2</sup> 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 69m<sup>2</sup> de área construída, em terreno de até 250m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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

4. O registro do título de transferência do direito real de propriedade ou de outro direito ao beneficiário de projetos de assentamento rurais promovidos pelo INCRA com base na Lei 4.504/1964, na Lei 8.629/1993, ou em outra lei posterior com finalidade similar

De toda sorte, 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**, entende o STJ (REsp 1.100.521/RJ). 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.

## II. 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.

### III. 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.



## QUESTÕES COMENTADAS

1. (FCC – TJ/AL – Juiz Substituto – 2019) Leandro formulou, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel não residencial, onde funciona uma fábrica de chocolates. Nesse caso, de acordo com a Lei dos Registros Públicos (Lei no 6.015/1.973),

- A) a posse poderá ser comprovada em procedimento de justificação administrativa, realizado perante a própria serventia extrajudicial.
- B) a rejeição do pedido extrajudicial impedirá o ajuizamento de ação de usucapião.
- C) o pedido deverá ser rejeitado de plano, pois só é admitido o reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel residencial, destinado à moradia do próprio requerente.
- D) não será admitido ao interessado suscitar procedimento de dúvida.
- E) é facultativa a representação de Leandro por advogado.

### Comentários

A **alternativa A** está correta, na dicção do art. 216-A: “Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado”.

A **alternativa B** está incorreta, conforme o §9º do artigo citado: “A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião”.

A **alternativa C** está incorreta, como visto pelo *caput* do art. 216-A, que não limita a hipótese de usucapião aos imóveis residenciais.

A **alternativa D** está incorreta, dada a redação do art. 216-A, §7º: “Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei”.

A **alternativa E** está incorreta, na literalidade do *caput* do art. 216-A, que exige representação por advogado.

2. (CESPE – PGM/Boa Vista – Procurador Municipal – 2019) A respeito de relações de consumo, de contrato de locação e de registro de imóveis, julgue os itens que se seguem.

Os municípios têm legitimidade para solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de imóveis públicos não inscritos e localizados em seu território que tenham sido objeto de parcelamento de solo urbano e para solicitar o respectivo registro dos imóveis decorrentes desse parcelamento.

### Comentários

O **item** está correto, na dicção do *caput* do art. 195-A (“O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de



parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos [...]”) com seu §1º (“Apresentados pelo Município os documentos relacionados no caput, o registro de imóveis deverá proceder ao registro dos imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo urbano na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento”) da Lei 6.015/1973.

### 3. (VUNESP / TJ-RS - 2018) Sobre o registro de imóveis, assinale a alternativa correta.

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

#### Comentários

A **alternativa A** está incorreta, segundo o art. 189: “Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (trinta) dias que os interessados na primeira promovam a inscrição. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será inscrito e obterá preferência sobre aquele”.

A **alternativa B** está incorreta, segundo o art. 191: “Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil”.

A **alternativa C** está correta, na literalidade do art. 195: “Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro”.

A **alternativa D** está incorreta, dada a exceção prevista no art. 221, inc. II: “Somente são admitidos registro escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação”.



A **alternativa E** está incorreta, pois de acordo com o art. 176, inc. II, §3º (“Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do §1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais”) há exigência do georrefenciamento, não havendo como se falar em mera faculdade.

#### 4. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2018) Quanto aos registros públicos, analise as afirmativas a seguir.

I. Todo nascimento que ocorrer no território brasileiro deverá ser registrado. No tocante à naturalidade, poderá ser a do Município em que ocorreu o nascimento ou a do Município de residência da mãe do registrando na data do nascimento, desde que localizado em território nacional. Tal opção cabe ao declarante no ato de registro do nascimento.

II. Nenhum sepultamento será feito sem certidão do oficial de registro do lugar do falecimento ou do lugar de residência do “de cujus”, quando o falecimento ocorrer em local diverso do seu domicílio. A cremação do cadáver somente poderá ser feita se o falecido houver manifestado a vontade de ser incinerado ou no interesse da saúde pública e se o atestado de óbito houver sido firmado por 1 (um) médico ou por 2 (dois) médicos legistas e, no caso de morte violenta, depois de autorizada pela autoridade judiciária.

III. É admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, sem prejuízo da via jurisdicional, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado e devidamente instruído.

Está(ão) correta(s) apenas a(s) afirmativa(s)

- a) I.
- b) II.
- c) I e II.
- d) I e III.

#### Comentários

O **item I** está correto, pois é a transcrição dos arts. 50 (“Todo nascimento que ocorrer no território nacional deverá ser dado a registro, no lugar em que tiver ocorrido o parto ou no lugar da residência dos pais, dentro do prazo de quinze dias, que será ampliado em até três meses para os lugares distantes mais de trinta quilômetros da sede do cartório”) e 54, §4º (“A naturalidade poderá ser do Município em que ocorreu o nascimento ou do Município de residência da mãe do registrando na data do nascimento, desde que localizado em território nacional, e a opção caberá ao declarante no ato de registro do nascimento”), ambos da lei de registros públicos.

O **item II** está correto, pois LRP, em seu art. 77, traz que, para que seja autorizada a cremação, o atestado de óbito deverá ser firmado por dois médicos ou por um médico legista, diferentemente do que faz crer a alternativa.

O **item III** está correto, conforme a literalidade do art. 216-A: “Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório



do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído”.

Portanto, a **alternativa C** é a correta.

**5. (CESPE / TJ-SC - 2017) Luís adquiriu um terreno, por escritura pública não levada ao Registro de Imóveis e onde, posteriormente, construiu uma casa que teve emplacamento com o respectivo número, bem como a rua, que não o tinha, recebeu o nome de rua das Flores. Executado por uma nota promissória, e pretendendo obter efeito suspensivo nos embargos que opôs, diligenciou para adquirir o domínio do imóvel, incluindo a construção, sendo o bem aceito à penhora. Acolhidos os embargos e lhe sendo restituído o título, providenciou o necessário para que não mais constasse contra ele a penhora no registro imobiliário. As providências tomadas foram**

- a) averbação ex-officio do nome da rua, matrícula da escritura, averbações da edificação e do número do emplacamento, registro da penhora e registro da decisão que determinou o cancelamento da penhora.
- b) registro da escritura, averbação ex-officio do nome da rua, averbação da edificação e do número do emplacamento, registro da penhora e averbação da decisão que determinou o cancelamento da penhora.
- c) registro da escritura e da edificação, averbação do número do emplacamento, do nome da rua, da penhora, e da decisão que determinou o cancelamento da penhora.
- d) averbações da escritura, da edificação e do número do emplacamento e, ex-officio, do nome da rua, registros da penhora e da decisão que a cancelou.
- e) matrícula da escritura e registros da edificação, ex-officio do nome da rua, da penhora e seu cancelamento.

### Comentários

Cada ato tem registro *lato sensu* próprio:

Escritura - registro: art. 167, inc. I, item 29

Emplacamento – averbação: art. 167, inc. II, item 4

Nome da rua – averbação *ex officio*: art. 167, inc. II, item 13

Penhora – registro: art. 167, inc. I, item 5

Edificação – averbação: art. 167, inc. II, item 4

Cancelamento da penhora – averbação: art. 167, inc. II, item 2

Em resumo, apenas a escritura e a penhora são registradas; os demais atos todos averbados, sendo que a averbação do nome da rua é feita de ofício, porque essa alteração é determinada pelo Poder Público. Vou transcrever os dispositivos pertinentes abaixo para ajudar no “decoreba”.

A **alternativa A** está incorreta, consoante o art. 167, inc. II, item 2: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais”. Assim, a decisão que determinou o cancelamento da penhora deve ser averbada, não registrada.



A **alternativa B** está correta, na cumulação do art. 167, inc. I, item 5 (“No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis”) com o inc. II, itens 2 (supracitado), 4 e 13 (citados abaixo).

A **alternativa C** está incorreta, pois a averbação do nome do logradouro é feita de ofício, a teor do art. 167, inc. II, item 13: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação ex officio, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público”.

A **alternativa D** está incorreta, sendo o cancelamento da penhora averbada, como já visto anteriormente.

A **alternativa E** está incorreta, não tendo mencionado a assertiva os demais itens, como a averbação da numeração dos prédios e da edificação, como exige o art. 167, inc. II, item 4: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis”.

## 6. (CESPE / MPE-PR - 2017) No Registro de Imóveis é feito o registro:

- a) Da instituição de bem de família.
- b) Da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia.
- c) Por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais.
- d) Do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.
- e) Da reserva legal.

### Comentários

A **alternativa A** está correta, na literalidade do art. 167, inc. I, item 1: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro da instituição de bem de família”.

A **alternativa B** está incorreta, consoante o art. 167, inc. II, item 28: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia”.

A **alternativa C** está incorreta, nos termos do art. 167, inc. II, item 2: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais”.

A **alternativa D** está incorreta, segundo o art. 167, inc. II, item 16: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência”.

A **alternativa E** está incorreta, de acordo com o art. 167, inc. II, item 22: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação da reserva legal”.

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



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

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

### Comentários

Essa questão, a rigor, deveria ser anulada, já que é impossível restabelecer a sociedade conjugal após o divórcio, mas tão somente depois de haver separação judicial. Não obstante, foi ela mantida incólume e nada impede, a despeito do erro técnico grosseiro, de se analisá-la.

A **alternativa A** está correta, na literalidade do art. 167, inc. I, item 1: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro da instituição de bem de família”.

A **alternativa B** está incorreta, nos termos do art. 167, inc. II, item 14: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitas a averbação das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro”.

A **alternativa C** está incorreta, conforme o art. 167, inc. II, item 23: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação da servidão ambiental”.

A **alternativa D** está incorreta, segundo o art. 167, inc. II, item 29: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação da extinção da concessão de direito real de uso”.

A **alternativa E** está incorreta, art. 167, inc. II, item 10: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação do restabelecimento da sociedade conjugal”.

**8. (CESPE / PGM-Fortaleza-CE - 2017) Com relação a direitos reais, parcelamento do solo urbano, locação e registros públicos, julgue o item seguinte. O registrador não fará o registro de imóvel caso dependa da apresentação de título anterior, ainda que o imóvel já esteja matriculado.**

### Comentários

O item está **correto**, dada a previsão 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”.

**9. (VUNESP / PGM-Porto Ferreira-SP - 2017) Na matrícula de um imóvel pode ser realizado(a):**

- a) a averbação da intenção do proprietário de alienar o imóvel.
- b) o registro da servidão ambiental.
- c) a averbação da sentença declaratória de prescrição aquisitiva.



d) o registro de declaração do proprietário sobre a atividade comercial praticada no imóvel, para conhecimento público.

e) a averbação, por solicitação do interessado, da existência de ação de execução em face do proprietário do imóvel.

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta, evidentemente, já que intenção não é ato registral imobiliário e sequer ato jurídico, dado que permanece na esfera psicológica da pessoa, sem externalização.

A **alternativa B** está incorreta, conforme o art. 167, inc. II, item 23: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação da servidão ambiental”.

A **alternativa C** está incorreta, porque “prescrição aquisitiva” é atecnicamente sinônimo de usucapião e a LRP determina o registro da usucapião, de acordo com o art. 167, inc. I, item 28: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro das sentenças declaratórias de usucapião”.

A **alternativa D** está incorreta, dado que essa declaração não está presente no art. 167 da LRP como registrável.

A **alternativa E** está correta, consoante o art. 54, inc. II da Lei 13.097/2015: “Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil”.

### 10. (VUNESP / TJ-SP - 2016) A matrícula de um imóvel

a) pode ser cancelada pelo próprio oficial de registro, caso padeça de nulidade por vício do próprio processo registral.

b) não pode ser cancelada, podendo ter apenas seu conteúdo alterado.

c) somente pode ser cancelada por decisão judicial.

d) deverá ser cancelada em caso de fusão.

### Comentários

A **alternativa A** está correta, dado que o STF manteve a decisão do CNJ no Pedido de Providências nº 0001943-67.2009.2.00.0000, permitindo o cancelamento de matrículas, caso padeçam de nulidade por vício do próprio processo registral.

A **alternativa B** está incorreta, porque o art. 233 permite o cancelamento em determinadas hipóteses.

A **alternativa C** está incorreta, já que o art. 233, incisos, permitem o cancelamento em outras hipóteses: “A matrícula será cancelada:



I - por decisão judicial;

II - quando em virtude de alienação parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;

III - pela fusão, nos termos do artigo seguinte”.

A **alternativa D** está incorreta, já que no caso de fusão, as matrículas não devem, mas apenas PODEM ser canceladas, conforme prevê o art. 234: “Quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas”.

#### 11. (VUNESP / TJ-SP - 2016) Os atos registrais relativos às vias férreas devem ser praticados

a) no Registro Imobiliário correspondente à estação final da respectiva linha.

b) em todos os Registros Imobiliários pelos quais passar a respectiva linha, correspondentemente ao trecho que integra sua circunscrição territorial.

c) no Registro Imobiliário correspondente à estação inicial da respectiva linha.

d) nos Registros Imobiliários correspondentes a todas as estações da respectiva linha.

#### Comentários

A **alternativa A** está incorreta, nos termos do art. 171: “Os atos relativos a vias férreas serão registrados na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel.”.

A **alternativa B** está correta, nos termos do referido art. 171, outrora mencionado.

A **alternativa C** está incorreta, sendo essa a redação do art. 171 anteriormente à redação da Lei 13.465/2017.

A **alternativa D** está incorreta, mais uma vez, por conta do referido art. 171.

#### 12. (VUNESP / TJ-SP - 2016) O sequestro não tem previsão legal de ingresso no Registro de Imóveis.

#### Comentários

O item está **incorreto**, nos termos do art. 167, inc. I, item 5: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis”.

#### 13. (VUNESP / TJ-SP - 2016) A imissão provisória na posse de bem imóvel, concedida em favor da União,

a) é registrável na matrícula do imóvel, mas a sua cessão ou promessa de cessão são averbáveis.

b) é averbável na matrícula do imóvel, da mesma forma que a sua cessão ou promessa de cessão.

c) é averbável na matrícula do imóvel, mas a sua cessão e promessa de cessão não têm previsão de registro ou averbação.

d) é registrável na matrícula do imóvel, da mesma forma que a sua cessão ou promessa de cessão.



## Comentários

A **alternativa A** está incorreta, porque, apesar de a imissão ser registrável, a cessão e a promessa não são averbáveis, mas, igualmente, registráveis, nesses casos.

A **alternativa B** está incorreta, dado que a imissão provisória, nesses casos, é registrável.

A **alternativa C** está incorreta, novamente, porque a imissão provisória, nesses casos, é registrável.

A **alternativa D** está correta, nos termos do art. 167, inc. I, item 36: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão”.

### 14. (IESES / TJ-PA - 2016) A cláusula de inalienabilidade de bem imóvel:

- a) Não pode ser retirada de comum acordo entre doador e donatário, mesmo quando estabelecida por escritura pública.
- b) Impede que o imóvel seja legado em testamento.
- c) Obsta que o imóvel seja locado.
- d) Pode ter a sub-rogação autorizada judicialmente.

## Comentários

A **alternativa A** está incorreta, porque, em se tratando de clausulação feita em vida, contrariamente à declarada em testamento, nada impede que ambas as partes a revoguem.

A **alternativa B** está incorreta, pois o testamento tem eficácia *mortis causa*, que não se confunde com a inalienabilidade.

A **alternativa C** está incorreta, dado que inalienabilidade não tem efeitos de “ilocabilidade”, de retirada de frutos, mas apenas e tão somente de disposição.

A **alternativa D** está correta, nos termos do art. 1.848, §2º do CC/2002: “Mediante autorização judicial e havendo justa causa, podem ser alienados os bens gravados, convertendo-se o produto em outros bens, que ficarão sub-rogados nos ônus dos primeiros”.

### 15. (IESES / TJ-PA - 2016) Sobre a alienação fiduciária de bens imóveis:

- a) A alienação fiduciária de bens imóveis constitui-se mediante registro do contrato na matrícula do imóvel que a tem por objeto, por se tratar de direito real.
- b) O contrato que o estabelece deve adotar sempre a forma pública para ter ingresso no fólio registral.
- c) O fiduciário poderá ceder o crédito objeto da alienação fiduciária, o que implicará a cessão da propriedade fiduciária, independentemente do registro no Cartório de Registro de Imóveis.
- d) O registro de contrato de locação de imóvel alienado fiduciariamente independe, em qualquer que seja o prazo fixado, da anuência do credor fiduciário.



## Comentários

A **alternativa A** está correta, nos termos do art. 167, inc. I, item 35: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel”.

A **alternativa B** está incorreta, consoante o art. 38 da Lei 9.514/1997: “Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública”.

A **alternativa C** está incorreta, como se extrai da lógica do art. 23 da mesma lei (“Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título”), que exige registro para a CONSTITUIÇÃO da propriedade fiduciária. Assim, se cedido o crédito, o cessionário só terá direito real após o registro imobiliário.

A **alternativa D** está incorreta, segundo o art. 37-B da referida lei: “Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário”.

### 16. (FCC / TJ-AL - 2015) Apresentada para inscrição escritura pública de instituição de bem de família, se houver reclamação por algum credor do instituidor, o Oficial do Registro de Imóveis

a) inscreverá a escritura de instituição, representando ao juiz competente, para que julgue a reclamação e se ela for julgada procedente cancelará a inscrição.

b) suscitará dúvida perante o juiz competente, podendo o instituidor apresentar contestação e se o juiz a julgar procedente não se promoverá a inscrição.

c) restituirá a escritura com a declaração de haver suspenso o registro, cancelando a prenotação, mas o instituidor poderá requerer ao juiz que ordene o registro, sem embargo da reclamação, e se o juiz determinar que se proceda ao registro, ressalvará ao reclamante o direito de recorrer à ação competente para anular a instituição ou de fazer execução sobre o prédio instituído, na hipótese de tratar-se de dívida anterior e cuja solução se tornou inexequível em virtude do ato da instituição.

d) suscitará dúvida perante o juiz competente, podendo o instituidor apresentar contestação, mas o juiz poderá, mesmo julgando-a procedente, determinar que se proceda ao registro, ressalvará ao reclamante o direito de recorrer à ação competente para anular a instituição ou de fazer execução sobre o prédio instituído, na hipótese de tratar-se de dívida anterior, e cuja solução se tornou inexequível em virtude do ato da instituição.

e) restituirá a escritura com a declaração de haver suspenso o registro, cancelando a prenotação e remetendo o instituidor e o credor reclamante às vias judiciais ordinárias.

## Comentários

A **alternativa A** está incorreta, nos termos do art. 264: “Se for apresentada reclamação, dela fornecerá o oficial, ao instituidor, cópia autêntica e lhe restituirá a escritura, com a declaração de haver sido suspenso o registro, cancelando a prenotação”.



A **alternativa B** está incorreta, não havendo suscitação de dúvida, já que ela é instrumento hábil a resolver um conflito levantado pelo Oficial, não por terceiros, a respeito de divergência quanto à possibilidade e às exigências do registro.

A **alternativa C** está correta, pela conjugação do *caput* do art. 264, supracitado, com os §§1º e 2º: “O instituidor poderá requerer ao Juiz que ordene o registro, sem embargo da reclamação. Se o Juiz determinar que proceda ao registro, ressalvará ao reclamante o direito de recorrer à ação competente para anular a instituição ou de fazer execução sobre o prédio instituído, na hipótese de tratar-se de dívida anterior e cuja solução se tornou inexecutível em virtude do ato da instituição”.

A **alternativa D** está incorreta, pelas mesmas razões apontadas na alternativa C.

A **alternativa E** está incorreta, pois, como determina o §2º do art. 264, supracitado, quem determina o envio das partes às vias ordinárias (diga-se, judiciais e não administrativas) é o juiz.

**17. (VUNESP / TJ-MS - 2015) Em janeiro de 2015, foi publicada a Lei nº 13.097, que, dentre outras disposições, tratou sobre os registros na matrícula dos imóveis. Assinale a alternativa correta, de acordo com as alterações e inovações trazidas pela mencionada lei.**

- a) A averbação da existência de ação cujo resultado possa reduzir o demandado à insolvência recairá preferencialmente sobre os imóveis indicados pelo proprietário.
- b) A alienação de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, devidamente registrada, poderá ser objeto de decretação de ineficácia, em benefício dos credores que assim requererem.
- c) A averbação da existência de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir o proprietário de imóvel à insolvência dar-se-á por mera declaração do interessado, perante o competente Oficial de Registro de Imóveis, sob a responsabilidade civil e criminal do declarante.
- d) Em regra, a prescrição aquisitiva não poderá ser oposta ao terceiro de boa-fé que adquiriu a propriedade de bem imóvel a título oneroso.
- e) O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo, por ofício, e ao proprietário, por carta com aviso de recebimento, que procedeu à averbação da existência de ação na matrícula do imóvel.

### Comentários

A **alternativa A** está correta, na literalidade do art. 56, §4º dessa Lei: “A averbação recairá preferencialmente sobre imóveis indicados pelo proprietário e se restringirá a quantos sejam suficientes para garantir a satisfação do direito objeto da ação”.

A **alternativa B** está incorreta, segundo o art. 55: “A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei no 8.078, de 11 de setembro de 1990”.

A **alternativa C** está incorreta, nos termos do art. 54, inc. IV: “Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos



precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil”.

A **alternativa D** está incorreta, conforme dispõe o art. 54, parágrafo único: “Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel”.

A **alternativa E** está incorreta, dado que o §3º do art. 56 (“A averbação na matrícula do imóvel prevista no inciso IV do art. 54 será realizada por determinação judicial e conterà a identificação das partes, o valor da causa e o juízo para o qual a petição inicial foi distribuída”) não exige comunicação ao proprietário: “O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo a averbação efetivada na forma do caput, no prazo de até dez dias contado da sua concretização”.

**18. (VUNESP / TJ-SP - 2015) Em janeiro de 2015, foi publicada a Lei no 13.097, que, dentre outras disposições, tratou sobre os registros na matrícula dos imóveis. Assinale a alternativa correta, de acordo com as alterações e inovações trazidas pela mencionada lei.**

- a) A averbação da existência de ação cujo resultado possa reduzir o demandado à insolvência recairá preferencialmente sobre os imóveis indicados pelo proprietário.
- b) A alienação de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, devidamente registrada, poderá ser objeto de decretação de ineficácia, em benefício dos credores que assim requererem.
- c) A averbação da existência de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir o proprietário de imóvel à insolvência dar-se-á por mera declaração do interessado, perante o competente Oficial de Registro de Imóveis, sob a responsabilidade civil e criminal do declarante.
- d) Em regra, a prescrição aquisitiva não poderá ser oposta ao terceiro de boa-fé que adquiriu a propriedade de bem imóvel a título oneroso.
- e) O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo, por ofício, e ao proprietário, por carta com aviso de recebimento, que procedeu à averbação da existência de ação na matrícula do imóvel.

### Comentários

A **alternativa A** está correta, na literalidade do art. 56, §4º: “A averbação recairá preferencialmente sobre imóveis indicados pelo proprietário e se restringirá a quantos sejam suficientes para garantir a satisfação do direito objeto da ação”.

A **alternativa B** está incorreta, conforme dicção do art. 55: “A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei no 8.078, de 11 de setembro de 1990”.



A **alternativa C** está incorreta, conforme o art. 54, inc. IV: “Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil”.

A **alternativa D** está incorreta, pela disposição contida no art. 54, parágrafo único: “Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel”.

A **alternativa E** está incorreta, nos termos do art. 56, *caput* (“A averbação na matrícula do imóvel prevista no inciso IV do art. 54 será realizada por determinação judicial e conterà a identificação das partes, o valor da causa e o juízo para o qual a petição inicial foi distribuída”) e §3º (“O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo a averbação efetivada na forma do *caput*, no prazo de até dez dias contado da sua concretização”).

#### 19. (CESPE / PGM-Salvador-BA - 2015) A respeito do direito registral imobiliário, assinale a opção correta.

- a) De acordo com o princípio da instância, uma vez verificada uma incorreção em registro cartorário, qualquer pessoa poderá requerer sua retificação ao oficial registrador.
- b) Até que ocorra eventual cancelamento, será válido o ato de registro que apresente vício ou irregularidade intrínseca.
- c) O ato de registro não é considerado ato administrativo, pois é praticado por particular e não por servidor público.
- d) No caso de pedido de retificação do registro por omissão ou erro, o oficial, ao verificar que a situação é complexa por envolver vários títulos, poderá deixar de decidir e remeter o pedido à via judicial.
- e) No sistema de registro imobiliário vigente, o ato de registro documenta um negócio jurídico de compra e venda.

#### Comentários

A **alternativa A** está incorreta, por aplicação do art. 213, inc. I, alínea “a”: “O oficial retificará o registro ou a averbação de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de omissão ou erro cometido na transcrição de qualquer elemento do título”.

A **alternativa B** está correta, nos termos do art. 252: “O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”.

A **alternativa C** está incorreta, evidentemente, dado que apesar de ser prestado por privado, o é por decorrência de outorga e no estrito cumprimento da LRP. Ou seja, apesar de o titular do serviço fazê-lo mediante atividade privada, constitui ato delegado pela Administração Pública.



A **alternativa D** está incorreta, segundo o art. 212: “Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial”.

A **alternativa E** está incorreta, já que o art. 167, incisos, estabelece rol extenso de situações nas quais o registro não se vincula à compra e venda.

## 20. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2015) Assinale a alternativa INCORRETA:

- a) A recepção de títulos somente para exame e cálculo é excepcional e sempre dependerá de requerimento escrito e expresso do interessado para que sejam lançados no Livro nº 1 – Protocolo.
- b) Em caso de permuta e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes sob um único número de ordem no protocolo.
- c) A qualificação negativa do título deverá ser feita de uma única vez, por escrito.
- d) Havendo, na matrícula, registro de mais de uma hipoteca, o cancelamento de uma delas importa, automaticamente, na reclassificação das demais com referência à ordem de suas preferências.

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta, nos termos do art. 12, parágrafo único: “Independem de apontamento no Protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos”.

A **alternativa B** está correta, conforme o art. 187: “Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem no Protocolo”.

A **alternativa C** está correta, conforme se verifica no 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 dirimí-la”), que permite a apresentação de única exigência, não podendo o oficial, depois de satisfeita, apresentar outras.

A **alternativa D** está correta, como se extrai do art. 189: “Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (trinta) dias que os interessados na primeira promovam a inscrição. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será inscrito e obterá preferência sobre aquele”.

## 21. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2015) Nos termos da Lei nº 9.514/97, havendo a purga da mora, o oficial do Registro de Imóveis entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação. Quanto ao prazo para entrega das importâncias ao fiduciário, é correto afirmar que deve ser realizada

- a) nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora.
- b) nos 3 (três) dias seguintes à intimação para pagamento.



- c) nos 15 (quinze) dias seguintes à purgação da mora.
- d) nos 15 (quinze) dias seguintes à intimação para pagamento.

### Comentários

A **alternativa A** está correta, conforme o art. 26, §6º da Lei 9.514/1997: “O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação”.

A **alternativa B** está incorreta, já que a contagem do prazo se dá com a purgação da mora e não com a intimação a pagar.

As **alternativas C e D** estão incorretas, portanto.

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

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

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta, já que no sistema brasileiro o registro é constitutivo da propriedade, nos termos do art. 1.227 do CC/2002: “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”.

A **alternativa B** está incorreta, pois o sistema brasileiro não abstrai a causa do negócio jurídico de maneira absoluta, como o faz o sistema germânico.

A **alternativa C** está correta, porque, a despeito de haver ampla conexão do sistema brasileiro com o germânico, o sistema nacional reserva grande relevância ao negócio jurídico basal que dá causa ao subseqüente registro imobiliário, sendo que este constitui presunção relativa de propriedade e de veracidade, diferentemente do sistema alemão (presunção absoluta de veracidade) e do sistema *Torrens* (presunção absoluta de propriedade).



A **alternativa D** está incorreta, na literalidade do art. 277: “Requerida a inscrição de imóvel rural no Registro Torrens, o oficial protocolará e autuará o requerimento e documentos que o instruírem e verificará se o pedido se acha em termos de ser despachado”.

**23. (CESPE / MPOG - 2015) A transferência de um imóvel apresenta várias vantagens tanto para o comprador quanto para o vendedor. Em um eventual problema judicial, caso o vendedor, após o recebimento do pagamento, ainda não tenha efetuado a transferência do imóvel, terá de assumir, perante a lei, todo o ônus. Acerca dos procedimentos necessários a aprovação, registros e licenças para empreendimentos imobiliários, julgue o item subsequente. Será praticado um ato de registro de imóveis do tipo averbação se a inscrição desse registro for relativa a direitos de outra natureza que, de algum modo, alterem direitos reais registrados, como em casos de penhora, arresto, sequestro, arrematações ou citações de ações reais ou pessoais relativas a imóveis.**

### Comentários

O item está **incorreto**, já que, segundo o item 5 do inc. I do art. 167, os atos de penhora, arresto e sequestro são registrados, e não averbados.

**24. (MPE-SC / MPE-SC - 2014) A passagem forçada é direito de vizinhança que não exige registro, enquanto que a servidão é um direito real sobre coisa alheia e tem sua constituição com o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Enquanto a passagem forçada decorre da lei e é uma limitação ao direito de propriedade, a servidão limita o domínio e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis.**

### Comentários

O item está **correto**. Vou me ater à questão do registro, apenas, dado que a servidão exige registro, nos termos do art. 167, inc. I, item 6: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro das servidões em geral”.

**25. (MP-MG / MP-MG - 2014) Ao investigar possíveis irregularidades no parcelamento do solo urbano, em gleba não loteada, o Promotor de Justiça constatou que diversas áreas, na Cidade de Carlos Chagas-MG, demandam regularização. A área central, doada pelo Governo de Minas Gerais, em 1938, nunca foi loteada, O Bairro Amin El Aoar também nunca foi loteado e situa-se em área transferida ao Município, por doação. Os Bairros Lagoinha, Cruzeiro II e III e parte do Bairro Colina Verde fazem parte do registro da Fazenda Sagres, pertencente ao espólio de Carolina Leal do Norte. O Município compareceu à Promotoria e informou o início de providências visando a regularização de loteamentos.**

O Inquérito Civil instaurado busca solução para problemas em diversas áreas: meio ambiente, registros públicos, proteção ao patrimônio público, habitação e urbanismo etc. Dentre essas áreas, os objetivos arrolados a seguir apresentam propósitos que visam à adequação registrária, EXCETO:

- Regularização de áreas onde o parcelamento do solo se deu mediante desmembramento, sem o prévio registro das vias de circulação.
- Verificação da conformidade do Indicador Real, do Registro de Imóveis, com o cadastro municipal usado para cobrança de tributos.



- c) Abertura de Matrícula em relação às áreas cujo registro de origem é anterior à vigência da Lei nº 6.015, de 1973.
- d) Regularização e registro de imóveis situados nos loteamentos clandestinos localizados na Fazenda Sagres.

### Comentários

A **alternativa A** está correta, de acordo com o art. 10, inc. I, da Lei 6.766/1979: “Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4o do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos”

A **alternativa B** está incorreta porque não existe tal previsão. A adequação registrária não tem conexão direta com a questão tributária, já que esta é afeita ao interesse público, ao passo que aquela se liga ao interesse privado, ainda que evidentemente tenha impactos no interesse público, *a latere*.

A **alternativa C** está correta, consoante o art. 228 da Lei 6.015/1973: “A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado”.

A **alternativa D** está correta, existindo diversas regulações a respeito. O art. 288-A da Lei 6.015/1973 (“O procedimento de registro da regularização fundiária urbana observará o disposto em legislação específica”) resume e demonstra a relevância registral da regularização fundiária.

Portanto, a **alternativa B** é a correta.

### 26. (CONSULPLAN / TERRACAP - 2014) No registro de imóveis será feita a averbação da(s)

- a) anticrese.
- b) servidões em geral.
- c) cédulas hipotecárias.
- d) convenções antenupciais.
- e) instituição de bem de família.

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta, pois, nos termos do art. 167, inc. I, item 11, a anticrese deve ser registrada, e não averbada.

A **alternativa B** está incorreta, dado que, nos termos do art. 167, inc. I, item 6, as servidões em geral devem ser registradas, e não averbadas.

A **alternativa C** está correta, na literalidade do art. 167, inc. II, item 7.

A **alternativa D** está incorreta, porque, nos termos do art. 167, inc. I, item 12, as convenções antenupciais devem ser registradas, e não averbadas.



A **alternativa E** está incorreta, já que, nos termos do art. 167, inc. I, item 1, a instituição de bem de família deve ser registrada, e não averbada.

**27. (FCC / PGM-Cuiabá-MT - 2014) São atos sujeitos ao registro na matrícula do imóvel:**

- a) notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano.
- b) servidões em geral.
- c) mudança de denominação e de numeração dos prédios, edificação, reconstrução, demolição, desmembramento e loteamento de imóveis.
- d) caução e cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis.
- e) cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como a constituição de fideicomisso.

**Comentários**

A **alternativa A** está incorreta, segundo o art. 167, inc. II, item 18: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano”.

A **alternativa B** está correta, nos termos do art. 167, inc. I, item 6: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro das servidões em geral”.

A **alternativa C** está incorreta, conforme o art. 167, inc. II, item 4: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis”.

A **alternativa D** está incorreta, de acordo com o art. 167, inc. II, item 18: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso”.

**28. (MPE-SP / MPE-SP - 2013) A Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) estabelece que, apresentado o título ao registro imobiliário, o oficial, havendo exigência a ser satisfeita, a indicará por escrito. O apresentante do título, não se conformando com a exigência do oficial ou não a podendo satisfazer, requererá que o oficial suscite a dúvida imobiliária para o juiz dirimi-la, obedecendo-se o seguinte:**

- I. No Protocolo, anotar a o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida.
- II. O oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la no próprio cartório de registro de imóveis, no prazo de 15 (quinze) dias, remetendo-se, em seguida, os autos ao juiz.
- III. Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de 10 (dez) dias.
- IV. Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o oficial do cartório de registro, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.



V. Transitada em julgado a decisão da dúvida, se for julgada procedente, os documentos serão devolvidos ao apresentante, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a Prenotação; se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, o título, com o respectivo mandado judicial, para que o oficial proceda ao registro anteriormente negado.

Está correto o que se afirma APENAS em

- a) II, IV e V.
- b) I, III, IV e V.
- c) I, II e III.
- d) I, III e V.
- e) III, IV e V.

### Comentários

O **item I** está correto, conforme o art. 198, inc. I: “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 dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte: no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida”.

O **item II** está incorreto, de acordo com o art. 198, 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”.

O **item III** está correto, segundo o art. 200: “Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de dez dias”.

O **item IV** está incorreto, na dicção do art. 202: “Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado”.

O **item V** está correto, na literalidade dos incs. I e II do art. 203: “Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

I - se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação;

II - se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo”.

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

**29. (IADES / CAU - 2013) No que se refere a um cartório de registro de imóveis, é correto afirmar que averbação**



- a) significa verbalizar as condições definidas pela fiscalização do cartório para a emissão do registro de propriedade
- b) é a confirmação verbal, perante o notário oficial do cartório ou seu preposto e realizada por testemunhas, da ocorrência da transação comercial para compra e venda de imóvel
- c) significa “traduzir” em palavras (verbis) as condições comerciais definidas entre o comprador e o vendedor do imóvel, para efeito de registro verbal da posse do imóvel, seja o imóvel uma edificação ou um terreno.
- d) é parte integrante do processo de registro e efetivação da matrícula de um imóvel, e define (averba) a localização e as demais características do imóvel.
- e) é o ato de anotar alterações ou acréscimos referentes ao imóvel ou às pessoas que constam do registro ou da matrícula do imóvel.

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta, dado que a averbação é ato escrito, não verbal.

A **alternativa B** está incorreta, igualmente, pelas mesmas razões expostas na alternativa anterior.

A **alternativa C** está incorreta, mais uma vez, não se tratando a averbação de ato verbal.

A **alternativa D** está incorreta, já que a locação e caracterização do imóvel nada tem a ver com a averbação.

A **alternativa E** está correta, referindo-se a alternativa exatamente ao conceito geral de averbação.

### 30. (CESPE / MPE-PI - 2012) Com base na legislação que regula o registro de imóveis, assinale a opção correta.

- a) Na remição de hipoteca legal, havendo interesse de incapaz ou de pessoa portadora de deficiência, é obrigatória a intervenção do MP.
- b) É vedada a instituição do bem de família juntamente com a transmissão da propriedade.
- c) Enquanto não cancelado, o registro produz todos os efeitos legais, salvo se por outra maneira se provar que o título está extinto ou anulado.
- d) A averbação, no registro de imóveis, dos nomes dos logradouros decretados pelo poder público condiciona-se a requerimento a ser apresentado pelo ente público interessado.
- e) Em qualquer hipótese relacionada a registro torrens, deverá ser ouvido o órgão do MP, que poderá impugnar o registro tanto por falta de prova completa do domínio quanto por preterição de outra formalidade legal.

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta, na literalidade do art. 274: “Na remição de hipoteca legal em que haja interesse de incapaz intervirá o Ministério Público”. Vale lembrar que, com o EPD, as pessoas com deficiência são plenamente capazes.



A **alternativa B** está incorreta, nos termos do art. 265: “Quando o bem de família for instituído juntamente com a transmissão da propriedade (Decreto-Lei n. 3.200, de 19 de abril de 1941, art. 8º, § 5º), a inscrição far-se-á imediatamente após o registro da transmissão ou, se for o caso, com a matrícula”.

A **alternativa C** está incorreta, dada a disposição oposta da parte final do art. 252: “O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”.

A **alternativa D** está incorreta, conforme o art. 167, inc. II, item 4: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação “ex officio”, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público”.

A **alternativa E** está correta, de acordo com o art. 284: “Em qualquer hipótese, será ouvido o órgão do Ministério Público, que poderá impugnar o registro por falta de prova completa do domínio ou preterição de outra formalidade legal”.

### 31. (CESPE / TRF-3ª R - 2011) Acerca da aquisição e registro da propriedade imobiliária, assinale a opção correta.

- a) A retificação correccional é a via adequada para promover a correção necessária de vício capaz de anular o registro imobiliário e afetar terceiros.
- b) Com a escritura pública de compra e venda, deixa o alienante de ser proprietário, respondendo, a partir desse momento, o adquirente.
- c) A posse transferida pelo poder público na implantação de programa de habitação popular pode gerar registro, independentemente de matrícula anterior.
- d) Ainda que juridicamente possível, a cessão de direitos hereditários por instrumento público não pode ser levada a registro.
- e) O registro de escritura pública de compra e venda goza de presunção absoluta de veracidade e só pode ser objeto de retificação pelo juízo corregedor dos serviços registraes.

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta, segundo o art. 216: “O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução”.

A **alternativa B** está incorreta, de acordo com o art. 1.245 do CC/2002: “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”.

A **alternativa C** está correta, uma vez que o art. 60 da Lei 11.977/2009 (“Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal”), vigente à época, admitia o registro da posse transferida pelo poder público na implantação de programa de habitação popular, independentemente de matrícula anterior.



A **alternativa D** está correta, já que registrável apenas, segundo o art. 167, inc. I, item 25: “atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha”; a cessão, por sua vez, não encontra previsão no referido inciso.

A **alternativa E** está incorreta, sendo que apenas o Registro *Torrens* goza dessa presunção.

**32. (CESPE / TJ-ES - 2011) No que concerne ao procedimento da dúvida nos registros imobiliários, assinale a opção correta.**

- a) Ao receber título para registro, o oficial deve verificar se foram cumpridos os requisitos extrínsecos e intrínsecos do título imobiliário, e, sendo este inválido, deve o oficial recusar-lhe o registro.
- b) Havendo irregularidade sanável no título apresentado para registro e suscitada a dúvida, a prenotação será realizada mediante determinação judicial.
- c) O oficial suscitará a dúvida de ofício quando verificar que a irregularidade do título constitui vício insanável.
- d) Caso ocorra suscitação da dúvida diretamente pelo interessado, o título não será prenotado, dada a vedação da dúvida inversa no direito brasileiro.
- e) Julgada improcedente a dúvida suscitada, somente o interessado poderá diligenciar para que haja manutenção dos efeitos da prenotação.

#### Comentários

A **alternativa A** está incorreta, já que, a teor do art. 156 (“O oficial deverá recusar registro a título e a documento que não se revistam das formalidades legais”), apenas os requisitos extrínsecos são analisados pelo registrador, sendo que os intrínsecos fogem à análise (se há dolo ou coação, por exemplo).

A **alternativa B** está incorreta, conforme o art. 198, inc. I: “No Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida”, tendo ele mesmo já feito a prenotação.

A **alternativa C** está incorreta, porque nesse caso a dúvida deve ser suscitada pelo interessado.

A **alternativa D** está incorreta, pois a dúvida inversa, apesar de não prevista em lei, é admitida no ordenamento brasileiro, conforme ampla jurisprudência.

A **alternativa E** está correta, nos termos do art. 203, inc. II: “Se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo”.

**33. (FCC / TJ-AP - 2009) NÃO se sujeitam ao registro no Serviço de Registro de Imóveis**

- a) o usufruto, que têm os pais, dos bens imóveis pertencentes aos filhos menores, enquanto no exercício do poder familiar.
- b) a instituição voluntária de um imóvel como bem de família.
- c) as convenções antenupciais.
- d) as sentenças declaratórias de usucapião.



e) as convenções de condomínio horizontal.

### Comentários

A **alternativa A** está correta, de acordo com o art. 167, inc. I, item 7: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família”.

A **alternativa B** está incorreta, na dicção do art. 167, inc. I, item 1: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro da instituição de bem de família”.

A **alternativa C** está incorreta, nos termos do art. 167, inc. I, item 12: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro das convenções antenupciais”.

A **alternativa D** está incorreta, segundo o art. 167, inc. I, item 28: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro das sentenças declaratórias de usucapião”.

A **alternativa E** está incorreta, conforme o art. 167, inc. I, item 12: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro das incorporações, instituições e convenções de condomínio”.

### 34. (FCC / DPE-MA - 2009) Estão sujeitos(as) a registro no Cartório de Registro de Imóveis

- a) os contratos de parceria rural.
- b) os contratos de penhor rural.
- c) as cédulas de crédito imobiliário.
- d) as áreas de reserva legal.
- e) os decretos de desapropriação para fins de reforma agrária.

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta, por aplicação do art. 92 do Estatuto da Terra: “A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei”.

A **alternativa B** está correta, nos termos do art. 167, inc. I, item 15.

A **alternativa C** está incorreta, nos termos do art. 18, §5º da Lei 10.931/2004: “Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante”.

A **alternativa D** está incorreta, segundo o art. 18 do Código Florestal: “A área de Reserva Legal deverá ser registrada no órgão ambiental competente por meio de inscrição no CAR de que trata o art. 29, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento, com as exceções previstas nesta Lei”.



A **alternativa E** está incorreta, art. 6º, inc. III da Lei Complementar 76/1993: “expedirá mandado ordenando a averbação do ajuizamento da ação no registro do imóvel expropriando, para conhecimento de terceiros”.

**35. (FCC / MPE-PE - 2008) No Registro de Imóveis será feita, dentre outras, a averbação**

- a) da arrematação e da adjudicação em hasta pública.
- b) dos formais de partilha.
- c) da servidão ambiental.
- d) da permuta.
- e) da dação em pagamento.

**Comentários**

A **alternativa A** está incorreta, na dicção do art. 167, inc. II, item 26: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro da arrematação e da adjudicação em hasta pública”.

A **alternativa B** está incorreta, de acordo com o art. 167, inc. II, item 25: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha”.

A **alternativa C** está correta, conforme o art. 167, inc. I, item 6: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos a averbação da servidão ambiental”.

A **alternativa D** está incorreta, segundo o art. 129, item 9º: “Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros, os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento”.

**36. (MP-DFT / MP-DFT - 2004) Acerca do registro de imóveis, de acordo com a Lei dos Registros Públicos, assinale a alternativa incorreta.**

- a) Entende-se por princípio da unitariedade a impossibilidade da matrícula conter mais do que um imóvel em sua descrição, bem como da abertura de matrícula de parte ideal de imóvel.
- b) O princípio da prioridade determina que, no confronto de direitos contraditórios submetidos simultaneamente à qualificação, os registros seguem a ordem de prenotação dos respectivos títulos. Assim, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento.
- c) Qualquer pessoa pode requerer certidão de um imóvel registrado no respectivo cartório; entretanto, as informações verbais só são exigíveis pelas partes, ou seja, aquelas em cujo nome o registro é efetuado ou que possam afirmar direto interesse nele.
- d) Dúvida registrária é o juízo emitido pelo registrador no exercício de suas funções obstando a uma pretensão de registro. O procedimento de dúvida tem natureza administrativa, não há contraditório entre partes interessadas mas apenas dissenso entre o requerente e o serventuário.



e) Na hipótese de serem apresentadas em cartório duas escrituras de venda do mesmo imóvel, sendo uma delas prenotada com anterioridade e a outra com prévio assentamento no cartório de registro de títulos e documentos, deverá ser registrada essa última, na qual se deu ao instrumento publicidade contra terceiro.

### Comentários

A **alternativa A** está correta, pois se compreende pelo princípio da unitariedade exatamente que somente um imóvel pode estar contido em cada matrícula, tal qual ocorre no registro civil, guardadas as devidas proporções.

A **alternativa B** está correta, pela conjugação do art. 182 (“Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação”) com o art. 186 (“O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente”).

A **alternativa C** está correta, na conjugação do art. 13, inc. II (“Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados a requerimento verbal ou escrito dos interessados”) com 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 D** está correta, na cumulação 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 dirimí-la”) com o art. 204 (“A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente”), ainda que, a teor do art. 199, visualize-se certo “contraditório”.

A **alternativa E** está incorreta, conforme dito na alternativa B, dado que o registro segue a prenotação, independentemente da época na qual o negócio jurídico basal foi concluído.

### 37. (ESAF / PGM-Fortaleza-CE - 2002) São atos não registráveis em circunscrição imobiliária:

- a) os que constituem bem de família.
- b) penhora, arresto e sequestro de imóvel.
- c) termos de responsabilidade pela preservação de floresta.
- d) sentenças que adjudicarem bens de raiz em pagamento de débitos da herança.
- e) opção de compra de imóvel e locação de serviço em imóvel.

### Comentários

A **alternativa A** está incorreta, nos termos do art. 167, inc. I, item 1, da Lei de Registros Públicos: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro da instituição de bem de família”.

A **alternativa B** está incorreta, segundo o art. 167, inc. I, item 5: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis”.

A **alternativa C** está correta, já que tal ato não encontra previsão no referido art. 167.



A **alternativa D** está incorreta, conforme previsão do art. 167, inc. I, item 24: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança”.

A **alternativa E** está incorreta, na leitura do art. 167, inc. I, item 3: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada”.



## LISTA DE QUESTÕES

**1. (FCC – TJ/AL – Juiz Substituto – 2019) Leandro formulou, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel não residencial, onde funciona uma fábrica de chocolates. Nesse caso, de acordo com a Lei dos Registros Públicos (Lei no 6.015/1.973),**

- A) a posse poderá ser comprovada em procedimento de justificação administrativa, realizado perante a própria serventia extrajudicial.
- B) a rejeição do pedido extrajudicial impedirá o ajuizamento de ação de usucapião.
- C) o pedido deverá ser rejeitado de plano, pois só é admitido o reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel residencial, destinado à moradia do próprio requerente.
- D) não será admitido ao interessado suscitar procedimento de dúvida.
- E) é facultativa a representação de Leandro por advogado.

**2. (CESPE – PGM/Boa Vista – Procurador Municipal – 2019) A respeito de relações de consumo, de contrato de locação e de registro de imóveis, julgue os itens que se seguem.**

Os municípios têm legitimidade para solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de imóveis públicos não inscritos e localizados em seu território que tenham sido objeto de parcelamento de solo urbano e para solicitar o respectivo registro dos imóveis decorrentes desse parcelamento.

**3. (VUNESP / TJ-RS - 2018) Sobre o registro de imóveis, assinale a alternativa correta.**

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

**4. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2018) Quanto aos registros públicos, analise as afirmativas a seguir.**



I. Todo nascimento que ocorrer no território brasileiro deverá ser registrado. No tocante à naturalidade, poderá ser a do Município em que ocorreu o nascimento ou a do Município de residência da mãe do registrando na data do nascimento, desde que localizado em território nacional. Tal opção cabe ao declarante no ato de registro do nascimento.

II. Nenhum sepultamento será feito sem certidão do oficial de registro do lugar do falecimento ou do lugar de residência do “de cujus”, quando o falecimento ocorrer em local diverso do seu domicílio. A cremação do cadáver somente poderá ser feita se o falecido houver manifestado a vontade de ser incinerado ou no interesse da saúde pública e se o atestado de óbito houver sido firmado por 1 (um) médico ou por 2 (dois) médicos legistas e, no caso de morte violenta, depois de autorizada pela autoridade judiciária.

III. É admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, sem prejuízo da via jurisdicional, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado e devidamente instruído.

Está(ão) correta(s) apenas a(s) afirmativa(s)

- a) I.
- b) II.
- c) I e II.
- d) I e III.

**5. (CESPE / TJ-SC - 2017) Luís adquiriu um terreno, por escritura pública não levada ao Registro de Imóveis e onde, posteriormente, construiu uma casa que teve emplacamento com o respectivo número, bem como a rua, que não o tinha, recebeu o nome de rua das Flores. Executado por uma nota promissória, e pretendendo obter efeito suspensivo nos embargos que opôs, diligenciou para adquirir o domínio do imóvel, incluindo a construção, sendo o bem aceito à penhora. Acolhidos os embargos e lhe sendo restituído o título, providenciou o necessário para que não mais constasse contra ele a penhora no registro imobiliário. As providências tomadas foram**

- a) averbação ex-officio do nome da rua, matrícula da escritura, averbações da edificação e do número do emplacamento, registro da penhora e registro da decisão que determinou o cancelamento da penhora.
- b) registro da escritura, averbação ex-officio do nome da rua, averbação da edificação e do número do emplacamento, registro da penhora e averbação da decisão que determinou o cancelamento da penhora.
- c) registro da escritura e da edificação, averbação do número do emplacamento, do nome da rua, da penhora, e da decisão que determinou o cancelamento da penhora.
- d) averbações da escritura, da edificação e do número do emplacamento e, ex-officio, do nome da rua, registros da penhora e da decisão que a cancelou.
- e) matrícula da escritura e registros da edificação, ex-officio do nome da rua, da penhora e seu cancelamento.

**6. (CESPE / MPE-PR - 2017) No Registro de Imóveis é feito o registro:**

- a) Da instituição de bem de família.
- b) Da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia.
- c) Por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais.



- d) Do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.
- e) Da reserva legal.

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

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

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

**8. (CESPE / PGM-Fortaleza-CE - 2017) Com relação a direitos reais, parcelamento do solo urbano, locação e registros públicos, julgue o item seguinte. O registrador não fará o registro de imóvel caso dependa da apresentação de título anterior, ainda que o imóvel já esteja matriculado.**

**9. (VUNESP / PGM-Porto Ferreira-SP - 2017) Na matrícula de um imóvel pode ser realizado(a):**

- a) a averbação da intenção do proprietário de alienar o imóvel.
- b) o registro da servidão ambiental.
- c) a averbação da sentença declaratória de prescrição aquisitiva.
- d) o registro de declaração do proprietário sobre a atividade comercial praticada no imóvel, para conhecimento público.
- e) a averbação, por solicitação do interessado, da existência de ação de execução em face do proprietário do imóvel.

**10. (VUNESP / TJ-SP - 2016) A matrícula de um imóvel**

- a) pode ser cancelada pelo próprio oficial de registro, caso padeça de nulidade por vício do próprio processo registral.
- b) não pode ser cancelada, podendo ter apenas seu conteúdo alterado.
- c) somente pode ser cancelada por decisão judicial.
- d) deverá ser cancelada em caso de fusão.

**11. (VUNESP / TJ-SP - 2016) Os atos registrais relativos às vias férreas devem ser praticados**

- a) no Registro Imobiliário correspondente à estação final da respectiva linha.



- b) em todos os Registros Imobiliários pelos quais passar a respectiva linha, correspondentemente ao trecho que integra sua circunscrição territorial.
- c) no Registro Imobiliário correspondente à estação inicial da respectiva linha.
- d) nos Registros Imobiliários correspondentes a todas as estações da respectiva linha.

**12. (VUNESP / TJ-SP - 2016) O sequestro não tem previsão legal de ingresso no Registro de Imóveis.**

**13. (VUNESP / TJ-SP - 2016) A imissão provisória na posse de bem imóvel, concedida em favor da União,**

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

**14. (IESES / TJ-PA - 2016) A cláusula de inalienabilidade de bem imóvel:**

- a) Não pode ser retirada de comum acordo entre doador e donatário, mesmo quando estabelecida por escritura pública.
- b) Impede que o imóvel seja legado em testamento.
- c) obsta que o imóvel seja locado.
- d) Pode ter a sub-rogação autorizada judicialmente.

**15. (IESES / TJ-PA - 2016) Sobre a alienação fiduciária de bens imóveis:**

- a) A alienação fiduciária de bens imóveis constitui-se mediante registro do contrato na matrícula do imóvel que a tem por objeto, por se tratar de direito real.
- b) O contrato que o estabelece deve adotar sempre a forma pública para ter ingresso no fólio registral.
- c) O fiduciário poderá ceder o crédito objeto da alienação fiduciária, o que implicará a cessão da propriedade fiduciária, independentemente do registro no Cartório de Registro de Imóveis.
- d) O registro de contrato de locação de imóvel alienado fiduciariamente independe, em qualquer que seja o prazo fixado, da anuência do credor fiduciário.

**16. (FCC / TJ-AL - 2015) Apresentada para inscrição escritura pública de instituição de bem de família, se houver reclamação por algum credor do instituidor, o Oficial do Registro de Imóveis**

- a) inscreverá a escritura de instituição, representando ao juiz competente, para que julgue a reclamação e se ela for julgada procedente cancelará a inscrição.
- b) suscitará dúvida perante o juiz competente, podendo o instituidor apresentar contestação e se o juiz a julgar procedente não se promoverá a inscrição.
- c) restituirá a escritura com a declaração de haver suspenso o registro, cancelando a prenotação, mas o instituidor poderá requerer ao juiz que ordene o registro, sem embargo da reclamação, e se o juiz determinar



que se proceda ao registro, ressalvará ao reclamante o direito de recorrer à ação competente para anular a instituição ou de fazer execução sobre o prédio instituído, na hipótese de tratar-se de dívida anterior e cuja solução se tornou inexecutável em virtude do ato da instituição.

d) suscitará dúvida perante o juiz competente, podendo o instituidor apresentar contestação, mas o juiz poderá, mesmo julgando-a procedente, determinar que se proceda ao registro, ressalvará ao reclamante o direito de recorrer à ação competente para anular a instituição ou de fazer execução sobre o prédio instituído, na hipótese de tratar-se de dívida anterior, e cuja solução se tornou inexecutável em virtude do ato da instituição.

e) restituirá a escritura com a declaração de haver suspenso o registro, cancelando a prenotação e remetendo o instituidor e o credor reclamante às vias judiciais ordinárias.

**17. (VUNESP / TJ-MS - 2015) Em janeiro de 2015, foi publicada a Lei nº 13.097, que, dentre outras disposições, tratou sobre os registros na matrícula dos imóveis. Assinale a alternativa correta, de acordo com as alterações e inovações trazidas pela mencionada lei.**

a) A averbação da existência de ação cujo resultado possa reduzir o demandado à insolvência recairá preferencialmente sobre os imóveis indicados pelo proprietário.

b) A alienação de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, devidamente registrada, poderá ser objeto de decretação de ineficácia, em benefício dos credores que assim requererem.

c) A averbação da existência de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir o proprietário de imóvel à insolvência dar-se-á por mera declaração do interessado, perante o competente Oficial de Registro de Imóveis, sob a responsabilidade civil e criminal do declarante.

d) Em regra, a prescrição aquisitiva não poderá ser oposta ao terceiro de boa-fé que adquiriu a propriedade de bem imóvel a título oneroso.

e) O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo, por ofício, e ao proprietário, por carta com aviso de recebimento, que procedeu à averbação da existência de ação na matrícula do imóvel.

**18. (VUNESP / TJ-SP - 2015) Em janeiro de 2015, foi publicada a Lei no 13.097, que, dentre outras disposições, tratou sobre os registros na matrícula dos imóveis. Assinale a alternativa correta, de acordo com as alterações e inovações trazidas pela mencionada lei.**

a) A averbação da existência de ação cujo resultado possa reduzir o demandado à insolvência recairá preferencialmente sobre os imóveis indicados pelo proprietário.

b) A alienação de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, devidamente registrada, poderá ser objeto de decretação de ineficácia, em benefício dos credores que assim requererem.

c) A averbação da existência de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir o proprietário de imóvel à insolvência dar-se-á por mera declaração do interessado, perante o competente Oficial de Registro de Imóveis, sob a responsabilidade civil e criminal do declarante.

d) Em regra, a prescrição aquisitiva não poderá ser oposta ao terceiro de boa-fé que adquiriu a propriedade de bem imóvel a título oneroso.

e) O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo, por ofício, e ao proprietário, por carta com aviso de recebimento, que procedeu à averbação da existência de ação na matrícula do imóvel.



**19. (CESPE / PGM-Salvador-BA - 2015) A respeito do direito registral imobiliário, assinale a opção correta.**

- a) De acordo com o princípio da instância, uma vez verificada uma incorreção em registro cartorário, qualquer pessoa poderá requerer sua retificação ao oficial registrador.
- b) Até que ocorra eventual cancelamento, será válido o ato de registro que apresente vício ou irregularidade intrínseca.
- c) O ato de registro não é considerado ato administrativo, pois é praticado por particular e não por servidor público.
- d) No caso de pedido de retificação do registro por omissão ou erro, o oficial, ao verificar que a situação é complexa por envolver vários títulos, poderá deixar de decidir e remeter o pedido à via judicial.
- e) No sistema de registro imobiliário vigente, o ato de registro documenta um negócio jurídico de compra e venda.

**20. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2015) Assinale a alternativa INCORRETA:**

- a) A recepção de títulos somente para exame e cálculo é excepcional e sempre dependerá de requerimento escrito e expreso do interessado para que sejam lançados no Livro nº 1 – Protocolo.
- b) Em caso de permuta e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes sob um único número de ordem no protocolo.
- c) A qualificação negativa do título deverá ser feita de uma única vez, por escrito.
- d) Havendo, na matrícula, registro de mais de uma hipoteca, o cancelamento de uma delas importa, automaticamente, na reclassificação das demais com referência à ordem de suas preferências.

**21. (CONSULPLAN / TJ-MG - 2015) Nos termos da Lei nº 9.514/97, havendo a purga da mora, o oficial do Registro de Imóveis entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação. Quanto ao prazo para entrega das importâncias ao fiduciário, é correto afirmar que deve ser realizada**

- a) nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora.
- b) nos 3 (três) dias seguintes à intimação para pagamento.
- c) nos 15 (quinze) dias seguintes à purgação da mora.
- d) nos 15 (quinze) dias seguintes à intimação para pagamento.

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

- a) No sistema adotado no Brasil, o contrato é meio de transferir a propriedade, servindo a inscrição somente como meio de publicidade declarativa.



b) A inscrição, de caráter obrigatório, constitui meio de publicidade constitutiva, por força de um negócio jurídico- abstrato. O registro não está vinculado ao negócio jurídico de que teve origem, de modo que a eficácia ou ineficácia desse negócio causal dele se desprende definitivamente.

c) Atribui-se ao registro efeito constitutivo, além de obrigatório, todavia sem se afastar da natureza causal do título que lhe originou. Trata-se de um sistema substantivo ou material. O registro está vinculado ao negócio jurídico de que teve origem, de modo que a eficácia ou ineficácia desse negócio causal nele repercute. Por isso, é também denominado de negócio jurídico causal.

d) No sistema misto brasileiro, o registro torrens, cuja principal característica é gerar a presunção absoluta de validade do registro (iuris et de iure), tem caráter facultativo, mas pode ser destinado a qualquer imóvel, conforme regulado nos arts. 277 a 288, da Lei dos Registros Públicos.

**23. (CESPE / MPOG - 2015) A transferência de um imóvel apresenta várias vantagens tanto para o comprador quanto para o vendedor. Em um eventual problema judicial, caso o vendedor, após o recebimento do pagamento, ainda não tenha efetuado a transferência do imóvel, terá de assumir, perante a lei, todo o ônus. Acerca dos procedimentos necessários a aprovação, registros e licenças para empreendimentos imobiliários, julgue o item subsequente. Será praticado um ato de registro de imóveis do tipo averbação se a inscrição desse registro for relativa a direitos de outra natureza que, de algum modo, alterem direitos reais registrados, como em casos de penhora, arresto, sequestro, arrematações ou citações de ações reais ou pessoais relativas a imóveis.**

**24. (MPE-SC / MPE-SC - 2014) A passagem forçada é direito de vizinhança que não exige registro, enquanto que a servidão é um direito real sobre coisa alheia e tem sua constituição com o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Enquanto a passagem forçada decorre da lei e é uma limitação ao direito de propriedade, a servidão limita o domínio e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis.**

**25. (MP-MG / MP-MG - 2014) Ao investigar possíveis irregularidades no parcelamento do solo urbano, em gleba não loteada, o Promotor de Justiça constatou que diversas áreas, na Cidade de Carlos Chagas-MG, demandam regularização. A área central, doada pelo Governo de Minas Gerais, em 1938, nunca foi loteada, O Bairro Amin El Aoar também nunca foi loteado e situa-se em área transferida ao Município, por doação. Os Bairros Lagoinha, Cruzeiro II e III e parte do Bairro Colina Verde fazem parte do registro da Fazenda Sagres, pertencente ao espólio de Carolina Leal do Norte. O Município compareceu à Promotoria e informou o início de providências visando a regularização de loteamentos.**

O Inquérito Civil instaurado busca solução para problemas em diversas áreas: meio ambiente, registros públicos, proteção ao patrimônio público, habitação e urbanismo etc. Dentre essas áreas, os objetivos arrolados a seguir apresentam propósitos que visam à adequação registrária, EXCETO:

a) Regularização de áreas onde o parcelamento do solo se deu mediante desmembramento, sem o prévio registro das vias de circulação.

b) Verificação da conformidade do Indicador Real, do Registro de Imóveis, com o cadastro municipal usado para cobrança de tributos.

c) Abertura de Matrícula em relação às áreas cujo registro de origem é anterior à vigência da Lei nº 6.015, de 1973.

d) Regularização e registro de imóveis situados nos loteamentos clandestinos localizados na Fazenda Sagres.

**26. (CONSULPLAN / TERRACAP - 2014) No registro de imóveis será feita a averbação da(s)**



- a) anticrese.
- b) servidões em geral.
- c) cédulas hipotecárias.
- d) convenções antenupciais.
- e) instituição de bem de família.

**27. (FCC / PGM-Cuiabá-MT - 2014) São atos sujeitos ao registro na matrícula do imóvel:**

- a) notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano.
- b) servidões em geral.
- c) mudança de denominação e de numeração dos prédios, edificação, reconstrução, demolição, desmembramento e loteamento de imóveis.
- d) caução e cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis.
- e) cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como a constituição de fideicomisso.

**28. (MPE-SP / MPE-SP - 2013) A Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) estabelece que, apresentado o título ao registro imobiliário, o oficial, havendo exigência a ser satisfeita, a indicará por escrito. O apresentante do título, não se conformando com a exigência do oficial ou não a podendo satisfazer, requererá que o oficial suscite a dúvida imobiliária para o juiz dirimi-la, obedecendo-se o seguinte:**

- I. No Protocolo, anotar o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida.
- II. O oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la no próprio cartório de registro de imóveis, no prazo de 15 (quinze) dias, remetendo-se, em seguida, os autos ao juiz.
- III. Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de 10 (dez) dias.
- IV. Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o oficial do cartório de registro, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.
- V. Transitada em julgado a decisão da dúvida, se for julgada procedente, os documentos serão devolvidos ao apresentante, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a Prenotação; se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, o título, com o respectivo mandado judicial, para que o oficial proceda ao registro anteriormente negado.

Está correto o que se afirma APENAS em

- a) II, IV e V.
- b) I, III, IV e V.
- c) I, II e III.
- d) I, III e V.
- e) III, IV e V.



**29. (IADES / CAU - 2013) No que se refere a um cartório de registro de imóveis, é correto afirmar que averbação**

- a) significa verbalizar as condições definidas pela fiscalização do cartório para a emissão do registro de propriedade
- b) é a confirmação verbal, perante o notário oficial do cartório ou seu preposto e realizada por testemunhas, da ocorrência da transação comercial para compra e venda de imóvel
- c) significa “traduzir” em palavras (verbis) as condições comerciais definidas entre o comprador e o vendedor do imóvel, para efeito de registro verbal da posse do imóvel, seja o imóvel uma edificação ou um terreno.
- d) é parte integrante do processo de registro e efetivação da matrícula de um imóvel, e define (averba) a localização e as demais características do imóvel.
- e) é o ato de anotar alterações ou acréscimos referentes ao imóvel ou às pessoas que constam do registro ou da matrícula do imóvel.

**30. (CESPE / MPE-PI - 2012) Com base na legislação que regula o registro de imóveis, assinale a opção correta.**

- a) Na remição de hipoteca legal, havendo interesse de incapaz ou de pessoa portadora de deficiência, é obrigatória a intervenção do MP.
- b) É vedada a instituição do bem de família juntamente com a transmissão da propriedade.
- c) Enquanto não cancelado, o registro produz todos os efeitos legais, salvo se por outra maneira se provar que o título está extinto ou anulado.
- d) A averbação, no registro de imóveis, dos nomes dos logradouros decretados pelo poder público condiciona-se a requerimento a ser apresentado pelo ente público interessado.
- e) Em qualquer hipótese relacionada a registro torrens, deverá ser ouvido o órgão do MP, que poderá impugnar o registro tanto por falta de prova completa do domínio quanto por preterição de outra formalidade legal.

**31. (CESPE / TRF-3ª R - 2011) Acerca da aquisição e registro da propriedade imobiliária, assinale a opção correta.**

- a) A retificação correccional é a via adequada para promover a correção necessária de vício capaz de anular o registro imobiliário e afetar terceiros.
- b) Com a escritura pública de compra e venda, deixa o alienante de ser proprietário, respondendo, a partir desse momento, o adquirente.
- c) A posse transferida pelo poder público na implantação de programa de habitação popular pode gerar registro, independentemente de matrícula anterior.
- d) Ainda que juridicamente possível, a cessão de direitos hereditários por instrumento público não pode ser levada a registro.
- e) O registro de escritura pública de compra e venda goza de presunção absoluta de veracidade e só pode ser objeto de retificação pelo juízo corregedor dos serviços registraes.



**32. (CESPE / TJ-ES - 2011) No que concerne ao procedimento da dúvida nos registros imobiliários, assinale a opção correta.**

- a) Ao receber título para registro, o oficial deve verificar se foram cumpridos os requisitos extrínsecos e intrínsecos do título imobiliário, e, sendo este inválido, deve o oficial recusar-lhe o registro.
- b) Havendo irregularidade sanável no título apresentado para registro e suscitada a dúvida, a prenotação será realizada mediante determinação judicial.
- c) O oficial suscitará a dúvida de ofício quando verificar que a irregularidade do título constitui vício insanável.
- d) Caso ocorra suscitação da dúvida diretamente pelo interessado, o título não será prenotado, dada a vedação da dúvida inversa no direito brasileiro.
- e) Julgada improcedente a dúvida suscitada, somente o interessado poderá diligenciar para que haja manutenção dos efeitos da prenotação.

**33. (FCC / TJ-AP - 2009) NÃO se sujeitam ao registro no Serviço de Registro de Imóveis**

- a) o usufruto, que têm os pais, dos bens imóveis pertencentes aos filhos menores, enquanto no exercício do poder familiar.
- b) a instituição voluntária de um imóvel como bem de família.
- c) as convenções antenupciais.
- d) as sentenças declaratórias de usucapião.
- e) as convenções de condomínio horizontal.

**34. (FCC / DPE-MA - 2009) Estão sujeitos(as) a registro no Cartório de Registro de Imóveis**

- a) os contratos de parceria rural.
- b) os contratos de penhor rural.
- c) as cédulas de crédito imobiliário.
- d) as áreas de reserva legal.
- e) os decretos de desapropriação para fins de reforma agrária.

**35. (FCC / MPE-PE - 2008) No Registro de Imóveis será feita, dentre outras, a averbação**

- a) da arrematação e da adjudicação em hasta pública.
- b) dos formais de partilha.
- c) da servidão ambiental.
- d) da permuta.
- e) da dação em pagamento.

**36. (MP-DFT / MP-DFT - 2004) Acerca do registro de imóveis, de acordo com a Lei dos Registros Públicos, assinale a alternativa incorreta.**



- a) Entende-se por princípio da unitariedade a impossibilidade da matrícula conter mais do que um imóvel em sua descrição, bem como da abertura de matrícula de parte ideal de imóvel.
- b) O princípio da prioridade determina que, no confronto de direitos contraditórios submetidos simultaneamente à qualificação, os registros seguem a ordem de prenotação dos respectivos títulos. Assim, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento.
- c) Qualquer pessoa pode requerer certidão de um imóvel registrado no respectivo cartório; entretanto, as informações verbais só são exigíveis pelas partes, ou seja, aquelas em cujo nome o registro é efetuado ou que possam afirmar direto interesse nele.
- d) Dúvida registrária é o juízo emitido pelo registrador no exercício de suas funções obstando a uma pretensão de registro. O procedimento de dúvida tem natureza administrativa, não há contraditório entre partes interessadas mas apenas dissenso entre o requerente e o serventuário.
- e) Na hipótese de serem apresentadas em cartório duas escrituras de venda do mesmo imóvel, sendo uma delas prenotada com anterioridade e a outra com prévio assentamento no cartório de registro de títulos e documentos, deverá ser registrada essa última, na qual se deu ao instrumento publicidade contra terceiro.

**37. (ESAF / PGM-Fortaleza-CE - 2002) São atos não registráveis em circunscrição imobiliária:**

- a) os que constituem bem de família.
- b) penhora, arresto e sequestro de imóvel.
- c) termos de responsabilidade pela preservação de floresta.
- d) sentenças que adjudicarem bens de raiz em pagamento de débitos da herança.
- e) opção de compra de imóvel e locação de serviço em imóvel.

## GABARITO

1.	TJ/AL	A	10.	TJ/SP	A
2.	PGM/Boa Vista	C	11.	TJ/SP	B
3.	TJ/RS	C	12.	TJ/SP	E
4.	TJ/MG	C	13.	TJ/SP	D
5.	TJ/SC	B	14.	TJ/PA	D
6.	MPE/PR	A	15.	TJ/PA	A
7.	DPE/AC	A	16.	TJ/AL	C
8.	PGM/Fortaleza	C	17.	TJ/MS	A
9.	PGM/Porto Ferreira	E	18.	TJ/SP	A



19.	PGM/Salvador	B	29.	CAU	E
20.	TJ/MG	A	30.	MPE/PI	E
21.	TJ/MG	A	31.	TRF - 3ª REGIÃO	C e D
22.	TJ/MG	C	32.	TJ/ES	E
23.	MPOG	E	33.	TJ/AP	A
24.	MPE/SC	C	34.	DPE/MA	B
25.	MP/MG	B	35.	MPE/PE	C
26.	TERRACAP	C	36.	MP/DFT	E
27.	PGM/Cuiabá	B	37.	PGM/Fortaleza	C
28.	MPE/SP	D			



# 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.