

MINHAS ANOTAÇÕES

Registro de Imóveis Volume 1

Eduardo Lopes Machado

Juris+
jurismai.com.br

MINHAS ANOTAÇÕES

Registro de Imóveis

Volume 1

Eduardo Lopes Machado

Apresentação

O presente volume inaugura a série **Minhas Anotações: Registro de Imóveis (Vol. 1)**, concebida como material de apoio completo e sistematizado para estudantes, concurseiros e profissionais do Direito que atuam ou pretendem atuar na seara registral imobiliária. Fruto de um trabalho minucioso de compilação, organização e análise, a obra alia rigor técnico e clareza didática, oferecendo ao leitor um panorama abrangente dos princípios, institutos e procedimentos que estruturam o sistema registral brasileiro.

Ao longo de seu conteúdo, o livro percorre desde os fundamentos jurídicos do Registro de Imóveis — como a segurança jurídica, a legalidade, a territorialidade, a concentração, a inscrição e a continuidade — até questões práticas ligadas à qualificação registral, às exceções normativas e às implicações de cada princípio na rotina das serventias. Cada tema é exposto com base na legislação vigente, em especial a Lei nº 6.015/1973 e a Lei nº 8.935/1994, bem como em normas estaduais e entendimentos doutrinários relevantes, permitindo ao leitor compreender não apenas o texto da lei, mas também o contexto e a aplicação prática das regras.

Um dos diferenciais desta obra é a combinação de explicações conceituais com exercícios de fixação, cuidadosamente elaborados para consolidar o aprendizado e estimular a reflexão crítica. A estrutura modular facilita o estudo por tópicos, enquanto as referências normativas e exemplos práticos asseguram uma ponte sólida entre teoria e prática.

Mais do que um compêndio de informações, este livro pretende ser um guia seguro para o domínio do Registro de Imóveis, proporcionando ao leitor as ferramentas necessárias para interpretar, aplicar e questionar a norma registral à luz dos princípios que a orientam. Trata-se, assim, de um recurso valioso tanto para a formação acadêmica quanto para a atuação profissional no campo do Direito Registral Imobiliário.

Sobre o Autor

Eduardo Lopes Machado é bacharel e mestre em Direito pela Universidade FUMEC, com especializações em Direito Notarial e Registral (PUC-MG) e em Direito Imobiliário e Notarial (ESA/OAB). É desenvolvedor do blog **Juris Mais** (jurismais.com.br), voltado à produção de conteúdo especializado em Direito Notarial e Registral.

SUMÁRIO

Anotações de Aula: Registro de Imóveis (Volume 1).....	14
1.1 Princípios da Segurança Jurídica e da Legalidade no Registro de Imóveis.....	14
Exercícios de Fixação.....	16
1.2 Princípio da Legalidade e Qualificação Registral: Aspectos Essenciais e Limites Práticos.....	20
1. Estrutura da Qualificação Registral.....	20
2. Limites da Qualificação Registral.....	21
3. Hipóteses Comuns de Descumprimento da Legalidade.....	21
4. E diante de lei aparentemente inconstitucional ou injusta?.....	21
Exercícios de Fixação.....	22
1.3 O Princípio da Territorialidade no Registro de Imóveis: Fundamentos, Exceções e Controvérsias.....	26
1. Fundamento Normativo e Função Publicitária.....	26
2. Consequências da Inobservância da Territorialidade.....	26
3. Exceções à Regra da Territorialidade.....	27
Considerações Finais.....	27
Exercícios de Fixação.....	28
1.4 Princípios da Concentração e da Inscrição no Registro de Imóveis: Fundamentos e Implicações Jurídicas.	31
1. O Princípio da Concentração dos Atos.....	31
1.1. Concepções doutrinárias.....	32
2. O Princípio da Inscrição.....	33
2.1. E as formas originárias de aquisição?.....	33
Considerações Finais.....	34
Exercícios de Fixação.....	34
1.5 Princípio da Continuidade no Registro de Imóveis: Dimensões Objetiva e Subjetiva, Regras e Exceções	38
1. Continuidade no Aspecto Objetivo.....	38
2. Continuidade no Aspecto Subjetivo.....	39
2.1 Exceções ao aspecto subjetivo.....	39
2.2 Casuísticas que desafiam ou modulam a continuidade subjetiva.....	40
Considerações Finais.....	40
Exercícios de Fixação.....	41
1.6 O Princípio da Especialidade no Registro de Imóveis: Dimensões, Regras e Exceções.....	44
1. Especialidade Objetiva.....	45
1.1 Exceções à especialidade objetiva.....	45
2. Especialidade Subjetiva.....	46
3. Especialidade do Fato Jurídico Inscritível.....	46
4. Situação Excepcional: Abertura de Matrícula com Falta de Elementos.....	47
Considerações Finais.....	47
Exercícios de Fixação.....	47
1.7 O Princípio da Instância no Registro de Imóveis: Fundamentos, Regra Geral e Exceções.....	51
1. Fundamento Legal e Aplicação Geral.....	51
2. Exceções ao Princípio da Instância.....	52
3. Casuísticas Relativas à Abertura de Matrícula de Ofício.....	53
Considerações Finais.....	54
Exercícios de Fixação.....	54
1.8 O Princípio da Unitariedade Matricial no Registro de Imóveis: Fundamentos, Regras e Implicações Práticas.....	58
1. Fundamento Legal do Princípio.....	58
2. Regras Essenciais da Unicidade Matricial.....	58

3. Correções e Providências em Caso de Violação ao Princípio.....	59
4. Considerações Complementares.....	59
Considerações Finais.....	60
Exercícios de Fixação.....	60
1.9 O Princípio da Taxatividade no Registro de Imóveis: Alcance, Limites e Implicações Normativas.....	64
1. Distinção Conceitual: Taxatividade vs. Tipicidade.....	64
2. Registro: Rol Fechado (Numerus Clausus).....	64
3. Averbação: Rol Aberto (Numerus Apertus).....	65
4. Exemplos Práticos de Averbações Extra Legem.....	65
5. Reflexões sobre a Revisitação dos Rol de Registro e Averbação.....	66
Considerações Finais.....	66
Exercícios de Fixação.....	66
1.10 Princípios da Cindibilidade e da Independência Jurídica no Registro de Imóveis: Estrutura, Limites e Garantias.....	70
1. Princípio da Cindibilidade.....	70
1.1 Situações que admitem cisão.....	71
1.2 Cindibilidades vedadas.....	71
2. Princípio da Independência Jurídica do Registrador.....	72
Considerações Finais.....	72
Exercícios de Fixação.....	72
1.11 Princípio da Prioridade no Registro de Imóveis: Estrutura Jurídica, Efeitos e Exceções.....	76
1. Fundamento Legal e Conteúdo do Princípio.....	76
2. Títulos Contraditórios e Preferência.....	77
3. Efeitos Práticos da Prenotação.....	77
4. Exceções ao Prazo de 20 Dias para Atendimento de Exigências.....	78
5. Proibição de Atendimento Privilegiado no Protocolo.....	78
Considerações Finais.....	79
Exercícios de Fixação.....	79
1.12 Princípio da Publicidade no Registro de Imóveis: Fundamentação, Modalidades e Limites.....	83
1. Fundamentação Legal e Finalidade.....	83
2. Natureza Pública dos Registros Imobiliários.....	83
3. Modalidades de Publicidade.....	84
Considerações Finais.....	84
Exercícios de Fixação.....	85
1.13 Compra e Venda no Registro de Imóveis: Princípios, Estrutura Jurídica e Efeitos.....	88
1. O Princípio da Publicidade no Registro de Imóveis.....	88
1.1. Instrumentos legais e acesso à informação.....	88
1.2. Publicidade direta e indireta.....	89
2. A Estrutura Técnica do Registro da Compra e Venda.....	89
2.1. Matrícula, registro e averbação.....	89
2.2. Requisitos legais da compra e venda.....	90
3. Elementos Específicos da Compra e Venda.....	90
3.1. Quitação do preço.....	90
3.2. Cláusula de retrovenda.....	90
3.3. Cláusula de preempção ou preferência.....	90
4. Modalidades Especiais e Efeitos da Compra e Venda.....	91
4.1. Compra e venda da nua-propriedade.....	91
4.2. Cláusula resolutiva.....	91
5. Rescisão, Distrato e Retificação.....	91
5.1. Rescisão e distrato.....	91

5.2. Retificação da compra e venda.....	92
6. Ônus Impeditivos e Não Impeditivos da Compra e Venda.....	92
6.1. Ônus impeditivos.....	92
6.2. Ônus não impeditivos.....	92
Exercícios de Fixação.....	93
1.14 Permuta.....	97
1. Introdução à Permuta no Registro de Imóveis.....	97
2. Previsão Legal da Permuta.....	97
3. Técnica Registral e Protocolo.....	97
4. Distinção entre Permuta e Compra e Venda.....	97
5. Espécies de Permuta.....	97
6. Permuta no Âmbito da Incorporação Imobiliária.....	98
7. Repercussões Fiscais da Permuta sem Torna.....	98
8. Permuta de Fração Ideal versus Divisão de Condomínio.....	98
Considerações Finais.....	99
Exercícios de Fixação.....	99
1.15 A Doação no Direito Brasileiro: Regime Jurídico, Espécies e Efeitos Registrais.....	103
1. Previsão Legal e Regime Jurídico da Doação.....	103
2. Doação em Processos Judiciais.....	104
3. Doação de Ascendente a Descendente: Aspectos Sucessórios.....	104
4. Cláusulas Restritivas e Condições na Doação.....	104
5. Doação com Encargo e Publicidade Registral.....	105
6. Modalidades Específicas de Doação.....	105
6.1. Doação entre Cônjuges.....	105
6.2. Doação ao Nascituro.....	105
6.3. Doação Universal.....	105
6.4. Doação Conjuntiva com Direito de Acrescer.....	105
7. Doação com Reserva ou Instituição de Usufruto.....	106
Considerações Finais.....	106
Exercícios de Fixação.....	106
1.16 Hipoteca no Direito Civil e Registral: Aspectos Jurídicos e Formais.....	110
1. Previsão Legal.....	110
2. Diferença em Relação à Alienação Fiduciária.....	111
3. Constituição da Hipoteca.....	111
4. Legitimidade e Continuidade Subjetiva.....	111
5. Objeto da Hipoteca.....	112
Considerações Finais.....	112
Exercícios de Fixação.....	112
1.17 Espécies de Hipoteca: Classificação, Fundamento Legal e Procedimentos.....	116
1. Hipoteca Convencional.....	116
2. Hipoteca Judicial ou Judiciária.....	117
3. Hipoteca Legal.....	117
4. Procedimentos para Registro da Hipoteca Legal.....	118
Considerações Finais.....	118
Exercícios de Fixação.....	119
1.18 Hipoteca Censual e Extensão da Garantia Hipotecária: Regime Jurídico e Limites.....	123
1. Hipoteca Censual: Conceito e Regras Especiais.....	123
2. Extensão da Hipoteca.....	124
Considerações Finais.....	124
Exercícios de Fixação.....	125

1.19 Hipoteca: Perempção, Reconstituição e Hipotecas Sucessivas no Sistema Jurídico Brasileiro.....	129
1. Perempção e Reconstituição da Hipoteca.....	129
2. Hipotecas Sucessivas.....	130
Considerações Finais.....	130
Exercícios de Fixação.....	131
1.20 Indivisibilidade da Hipoteca, Exceções e Alterações no Regime Garantidor: Aspectos Jurídicos e Registrais.....	135
1. Indivisibilidade da Hipoteca: Fundamento e Efeitos.....	135
2. Exceção à Indivisibilidade: Hipoteca em Loteamento e Condomínio Edifício.....	135
3. Retificações, Aditivos e Novações da Garantia Hipotecária.....	136
Considerações Finais.....	136
Exercícios de Fixação.....	137
1.21 Hipoteca como Garantia “Guarda-Chuva”: Regime Jurídico da Lei nº 13.476/2017 e Limites Aplicáveis. 141	
1. Conceito e Aplicabilidade da Garantia Guarda-Chuva.....	141
2. Regime Registral e Inaplicabilidade dos Requisitos do Código Civil.....	142
3. Limitações à Aplicação do Regime da Garantia Guarda-Chuva.....	142
Considerações Finais.....	142
Exercícios de Fixação.....	143
1.22 Execução Extrajudicial da Hipoteca: Procedimento, Remição, Leilão e Concurso de Credores.....	147
1. Regra Geral e Início do Procedimento.....	147
2. Leilão Extrajudicial e Averbação.....	147
3. Hipóteses Pós-Leilão: Arrematação Frustrada.....	148
4. Ata Notarial e Registro.....	148
5. Concurso de Credores e Distribuição do Produto.....	148
Considerações Finais.....	148
Exercícios de Fixação.....	149
1.23 Hipoteca em Empreendimentos Imobiliários: Técnica Registral e Regime de Emolumentos.....	153
1. Regime Registral Unificado: Matrícula de Origem e Replicação.....	153
2. Cobrança de Emolumentos: Ato Único para Efeitos Financeiros.....	154
Considerações Finais.....	154
Exercícios de Fixação.....	155
1.24 Penhor no Direito Civil Brasileiro: Conceito, Espécies, Regime Registral e Características.....	159
1. Espécies de Penhor: Comum, Legal e Especial.....	159
2. Constituição do Penhor e Regime Registral.....	159
3. Características Jurídicas do Penhor.....	160
Considerações Finais.....	160
Exercícios de Fixação.....	161
1.25 Penhor Rural, Industrial e Mercantil: Modalidades Especiais de Garantia Real no Direito Brasileiro.164	
1. Penhor Rural: Constituição e Objeto.....	164
1.1 Penhor Agrícola.....	165
1.2 Penhor Pecuário.....	165
2. Penhor Industrial e Mercantil.....	165
Considerações Finais.....	166
Exercícios de Fixação.....	167
1.26 Transmissão de Imóvel para Integralização de Capital Social: Regime Jurídico e Prática Registral....	170
1. Regime Jurídico da Transmissão de Imóveis para Integralização de Capital.....	170
2. Aspectos Tributários: Incidência de ITBI.....	171
3. Regras Especiais: Regime de Bens e Titularidade Conjunta.....	171
4. Particularidades Formais e Materiais.....	172

Considerações Finais.....	172
Exercícios de Fixação.....	172
1.27 Registro e Averbação de Contratos de Locação no Registro de Imóveis: Cláusulas de Vigência, Direito de Preferência, Caução e Regras de Cancelamento.....	176
1. Registro e Averbação de Contratos de Locação.....	176
2. Requisitos do Contrato para Ingresso no Registro.....	177
3. Caução Locatícia e Averbação.....	177
4. Vênia Conjugal nos Contratos de Longo Prazo.....	178
5. Cancelamento de Registro ou Averbação de Locação.....	178
6. Locação e Arrendamento Rural: Distinções Conceituais.....	178
Considerações Finais.....	178
Exercícios de Fixação.....	179
1.28 Arrolamento Fiscal de Bens e Registro Imobiliário: Regime Jurídico, Procedimento e Efeitos.....	183
1. Fundamento Legal e Hipóteses de Incidência.....	183
2. Registro e Averbação do Arrolamento.....	183
3. Deveres do Sujeito Passivo.....	183
4. Deveres do Registro de Imóveis.....	184
5. Cancelamento do Arrolamento.....	184
Considerações Finais.....	184
Exercícios de Fixação.....	185
1.29 Dação em Pagamento e Seus Reflexos no Registro de Imóveis: Aspectos Jurídicos e Registrais.....	189
1. Conceito Jurídico e Fundamento Legal.....	189
2. Forma e Registro da Dação em Pagamento.....	189
3. Hipóteses Relevantes Envolvendo a Dação em Pagamento.....	190
3.1. Dação em Pagamento em Reorganização Societária.....	190
3.2. Dação em Pagamento em Execução de Alienação Fiduciária.....	190
3.3. Promessa de Dação em Pagamento.....	190
Considerações Finais.....	190
Exercícios de Fixação.....	191
1.30 O Usufruto no Direito Civil Brasileiro: Constituição, Natureza Jurídica e Regime Registral.....	195
1. Conceito, Finalidade e Regime Jurídico.....	195
2. Formas de Constituição do Usufruto.....	195
3. Personalismo e Inalienabilidade do Usufruto.....	196
4. Usufruto Simultâneo e Direito de Acrescer.....	196
5. Extinção do Usufruto e Consolidação da Propriedade.....	196
Considerações Finais.....	197
Exercícios de Fixação.....	197
1.31 Penhora e Extinção do Usufruto no Direito Brasileiro: Limites, Hipóteses e Procedimentos Registrais.....	201
1. Penhora do Usufruto: Limites Legais e Jurisprudência.....	201
2. Cancelamento do Usufruto: Causas e Procedimentos.....	201
2.1. Morte ou Renúncia do Usufrutuário.....	201
2.2. Término do Prazo de Duração.....	202
2.3. Extinção da Pessoa Jurídica Usufrutuária ou Decurso de 30 Anos.....	202
2.4. Cessação do Motivo.....	202
2.5. Destruição do Bem.....	202
2.6. Consolidação da Propriedade.....	202
2.7. Culpa do Usufrutuário ou Inércia.....	202
Considerações Finais.....	203
Exercícios de Fixação.....	203

1.32 Extinção do Usufruto e Implicações Tributárias no Registro de Imóveis.....	207
1. Averbação do Cancelamento e Exigência Fiscal.....	207
2. Base de Cálculo do ITCMD na Instituição e Extinção do Usufruto.....	207
3. Isenção do ITCMD na Extinção do Usufruto.....	208
Considerações Finais.....	208
Exercícios de Fixação.....	208
1.33 Servidão Predial: Natureza Jurídica, Constituição e Registro Imobiliário.....	212
1. Previsão Legal e Natureza Jurídica.....	212
2. Servidão por Destinação do Proprietário.....	212
3. Título Hábil e Requisitos do Registro.....	213
4. Constituição de Servidão por Poder Público.....	213
Considerações Finais.....	213
Exercício de Fixação.....	214
1.34 Servidão Predial: Técnica Registral, Inalienabilidade e Cancelamento.....	218
1. Técnica Registral Aplicada às Servidões.....	218
1.1. Servidão Administrativa.....	218
2. Inalienabilidade da Servidão.....	218
3. Cancelamento da Servidão.....	219
3.1. Hipoteca e Outros Direitos Reais.....	219
3.2. Hipóteses de Cancelamento no Código Civil.....	219
Considerações Finais.....	219
Exercício de Fixação.....	220
1.35 Extinção e Cancelamento das Servidões no Código Civil: Hipóteses, Procedimentos e Natureza Jurídica.	224
1. Hipóteses Legais de Cancelamento da Servidão.....	224
1.1. Resgate da Servidão pelo Proprietário do Imóvel Serviente (art. 1.388, III).....	224
1.2. Causas Objetivas de Extinção (art. 1.389).....	224
2. Outras Causas Possíveis de Cancelamento.....	225
Considerações Finais.....	225
Exercícios de Fixação.....	225
1.36 Penhora de Imóvel e sua Qualificação no Registro de Imóveis: Registro ou Averbação, Título Hábil, Continuidade e Impedimentos.....	229
1. Registro ou Averbação da Penhora: Distinções Normativas.....	229
2. Título Hábil para Registro da Penhora.....	230
3. Penhora e o Princípio da Continuidade.....	230
4. Penhora e Indisponibilidade: Condições Supervenientes.....	231
Considerações Finais.....	231
Exercícios de Fixação.....	231
1.37 Penhora de Direitos Hereditários e de Direitos Aquisitivos não Registrados: Natureza Jurídica, Continuidade Registral e Efeitos da Ineficácia.....	235
1. Penhora de Direitos Hereditários.....	236
2. Penhora de Direitos Aquisitivos sem Registro.....	236
3. Continuidade Registral e Restrições.....	236
Considerações Finais.....	237
Exercícios de Fixação.....	237
1.38 Cláusulas Restritivas de Inalienabilidade, Impenhorabilidade e Incomunicabilidade: Regime Jurídico e Repercussões no Registro de Imóveis.....	241
1. Natureza e Efeitos das Cláusulas Restritivas.....	241
2. Momento e Forma de Instituição.....	241
3. Justa Causa para Clausular Bens da Legítima.....	242
4. Cancelamento das Cláusulas.....	242

5. Sub-rogação de Vínculos.....	243
Considerações Finais.....	243
Exercícios de Fixação.....	243
1.39 Cancelamento de Registros no Sistema Registral Imobiliário: Fundamentos, Classificações e Procedimentos.....	247
1. Conceito e Efeitos do Cancelamento.....	247
2. Classificações do Cancelamento.....	247
3. Procedimento e Requisitos Formais.....	248
4. Hipóteses Gerais de Cancelamento (Art. 250 da LRP).....	248
5. Cancelamento de Hipoteca (Art. 251 da LRP).....	248
6. Casos Específicos de Cancelamento da Hipoteca.....	249
Considerações Finais.....	249
Exercícios de Fixação.....	249
1.40 Cancelamento de Compromissos de Compra e Venda de Imóveis: Regime Jurídico e Reflexos no Registro Imobiliário.....	253
1. Regra Geral: Art. 251-A da LRP.....	253
2. Procedimento Segundo o Código de Normas de São Paulo (NSCGJSP).....	253
3. Proteção ao Consumidor e Restituição de Valores.....	254
4. Imóveis Loteados: Regime Especial.....	254
5. Reflexos Registrários.....	254
6. Casuística: Cancelamento da Consolidação da Propriedade.....	255
Considerações Finais.....	255
Exercício de Fixação.....	255
1.41 O Cancelamento do Cancelamento no Registro de Imóveis: Fundamentos e Limites Jurídicos.....	259
1. Natureza Jurídica e Efeitos do Cancelamento.....	259
2. Cancelamento do Cancelamento: Inviabilidade como Ato Simples.....	259
3. Impugnações Judiciais e Segurança Jurídica.....	260
4. Cancelamento da Matrícula x Cancelamento do Registro ou Averbação.....	260
Considerações Finais.....	260
Exercícios de Fixação.....	261
1.42 A Reorganização Empresarial e seus Reflexos no Registro de Imóveis: Aspectos Jurídicos e Registrários. 264	
1. Conceitos Jurídicos das Modalidades de Reorganização.....	264
2. Documentos Habilitantes para o Registro de Imóveis.....	265
3. Registro ou Averbação: Definição e Competência Normativa.....	265
4. Limites das Reorganizações: Vedações e Impossibilidades.....	266
5. Papel do Oficial Registrador: Pode Questionar?.....	266
Considerações Finais.....	267
Exercícios de Fixação.....	267
1.43 A Publicidade e a Situação Jurídica dos Bens no Registro de Imóveis: Certidões, Modalidades e Prazos.. 271	
1. Espécies de Certidão no Registro de Imóveis.....	271
Certidão de inteiro teor.....	271
2. Certidão da Situação Jurídica Atualizada do Imóvel.....	271
3. Validade das Certidões.....	272
4. Certidões Eletrônicas.....	272
5. Prazos para Emissão das Certidões.....	272
6. Obrigatoriedade de Menção a Alterações Posteriores.....	273
Considerações Finais.....	273
Exercícios de Fixação.....	273
1.44 A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) e sua Aplicação nas Serventias Extrajudiciais:	

Regramento e Limitações.....	277
1. Os responsáveis pelo tratamento dos dados pessoais.....	277
2. Revisão contratual e designação de encarregado.....	278
3. Transparência e informações ao público.....	278
4. Limitações impostas pelo regime jurídico registral.....	278
5. Procedimentos de segurança, eliminação e fiscalização.....	279
6. Questão da restrição de acesso a direitos inscritos.....	279
Considerações Finais.....	279
Exercícios de Fixação.....	280
1.45 A Fiscalização Tributária no Registro de Imóveis: Deveres Legais, Limites e Jurisprudência.....	284
1. Fundamentação normativa da função fiscalizadora.....	284
2. Limites da fiscalização e interpretação jurisprudencial.....	284
3. Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD.....	284
4. Imposto de Transmissão Inter Vivos – ITBI.....	285
5. Casuística relevante: compromisso de compra e venda não registrado.....	285
Considerações Finais.....	285
Exercícios de Fixação.....	286
1.46 Certidões Fiscais e Encargos Tributários no Registro de Imóveis: Análise Jurídico-Registral.....	290
1. Certidão Negativa de Débitos Previdenciários – CND.....	290
1.1. Previsão Legal.....	290
1.2. Normas Estaduais.....	290
2. Imposto Territorial Rural – ITR.....	290
2.1. Previsão Legal.....	290
3. Constitucionalidade das Exigências Fiscais.....	291
4. Laudêmio nas Enfiteseus.....	291
4.1. Regime Jurídico.....	291
4.2. Consolidação do Domínio Fiduciário.....	291
Considerações Finais.....	291
Exercícios de Fixação.....	292
1.47 Usucapião e o Registro de Imóveis: Requisitos, Limitações e Conceito de Coisa Hábil.....	295
1. Requisitos Genéricos da Usucapião.....	296
2. Coisa Hábil à Usucapião.....	296
3. Bens Inidôneos à Usucapião.....	297
Considerações Finais.....	298
Exercícios de Fixação.....	298
1.48 Usucapião Judicial e Extrajudicial: Alternativas, Limites e Princípios Registrários.....	302
1. A Escolha da Via: Judicial ou Extrajudicial.....	302
2. A Excepcionalidade da Via Extrajudicial.....	303
3. O Princípio da Prioridade Registral.....	303
Considerações Finais.....	304
Exercício de Fixação.....	304
1.49 Documentação Essencial para o Procedimento Extrajudicial de Usucapião: Requisitos, Competência e Especificidades.....	308
1. Ata Notarial: Documento Imprescindível.....	308
2. Planta e Memorial Descritivo: Validação Técnica e Assinaturas.....	309
3. Especificidades Técnicas para Imóveis Não Registrados.....	310
Considerações Finais.....	310
Exercícios de Fixação.....	310
1.50 Usucapião Extrajudicial: Anuências, Ciência ao Ministério Público e Qualificação Registral Positiva.....	314
1. Anuências: Hipóteses de Dispensa.....	314

1.1. Confrontantes.....	314
1.2. Proprietário Tabular.....	315
Exemplos de “justo título” (NSCGJSP, item 419.1):.....	315
Provas de quitação aceitas (NSCGJSP, item 419.3 e 419.3.1):.....	315
2. Ciência ao Ministério Público.....	315
3. Procedimento de Dúvida.....	316
3.1. Diferenças entre a dúvida comum e a da usucapião:.....	316
4. Qualificação Registral Positiva.....	316
4.1. Registro e Abertura de Matrícula.....	316
Considerações Finais.....	317
Exercícios de Fixação.....	317

Anotações de Aula: Registro de Imóveis (Volume 1)

1.1 Princípios da Segurança Jurídica e da Legalidade no Registro de Imóveis

A atividade registral imobiliária está estruturada sobre princípios fundamentais que asseguram a regularidade e a confiança nas relações jurídicas patrimoniais. Dentre esses princípios, destacam-se a segurança jurídica e a legalidade, os quais exercem papel central na sistematização dos atos praticados nos cartórios de registro de imóveis, sendo constantemente reafirmados na legislação e na doutrina.

O estudo dos princípios que regem os registros públicos, especialmente no direito brasileiro, revela sua importância não apenas sob o ponto de vista técnico-jurídico, mas também sob o aspecto prático, considerando os efeitos que tais registros produzem nas relações sociais e econômicas. Embora exista um marco normativo nacional — especialmente a Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) e a Lei n. 8.935/1994 — cada Estado da Federação possui, ainda, normas complementares que regulamentam a matéria. Por exemplo, as normas da Bahia, a partir do artigo 731, enfatizam mecanismos de saneamento registral, ao passo que as normas do Estado do Tocantins, a partir do artigo 1.020, destacam aspectos relacionados à titularidade e à desburocratização dos procedimentos registrais.

O princípio da segurança jurídica, pilar estruturante do sistema registral, encontra respaldo explícito no artigo 1º da Lei n. 6.015/1973, que estabelece que os serviços de registro têm por finalidade assegurar a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos. De modo complementar, o artigo 1º da Lei n. 8.935/1994 reitera que os serviços notariais e de registro constituem uma organização técnico-administrativa destinada a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos praticados.

A doutrina também reconhece o protagonismo deste princípio. Para Ricardo Dip, é possível concentrar todos os demais princípios registrais sob o manto da segurança jurídica, dada sua natureza abrangente. Nesse contexto, é pertinente observar que essa segurança pode ser compreendida em duas dimensões: a segurança dinâmica, voltada à proteção do tráfego jurídico e das relações negociais e creditícias; e a segurança estática, voltada à coerência interna do próprio sistema registral — o chamado *iter registral* — que impede alterações arbitrárias nos assentos e assegura a continuidade lógica dos registros.

Essa dimensão estática está expressamente reconhecida no artigo 252 da Lei de Registros Públicos, que determina que o registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais, ainda que

posteriormente se comprove que o título que lhe deu origem tenha sido desfeito, anulado, extinto ou rescindido. O Código Civil, no artigo 1.247, também reforça essa ideia ao prever que, caso o teor do registro não corresponda à realidade, cabe ao interessado pleitear sua retificação ou anulação, o que reafirma o compromisso do sistema registral com a verdade material e com a segurança das relações jurídicas.

Por sua vez, o princípio da legalidade atua como baliza incontornável da atividade administrativa, inclusive na seara registral. Conforme previsto no artigo 37 da Constituição Federal, a administração pública direta e indireta de qualquer dos entes federativos deve obediência aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Especificamente quanto à legalidade, o entendimento clássico é que a Administração Pública — e, por consequência, os delegatários dos serviços registrais — somente pode atuar nos estritos termos autorizados pela legislação.

Essa concepção difere substancialmente da lógica que rege as relações entre particulares, nas quais vigora o princípio da autonomia da vontade, permitindo-lhes realizar tudo o que não for expressamente proibido por lei. Conforme ensina Maria Sylvia Zanella Di Pietro, na obra *Direito Administrativo*, a Administração está vinculada à lei de maneira restritiva, não lhe sendo lícito agir sem previsão normativa que fundamente a conduta.

Essa distinção é fundamental no exercício da função registral, pois o registrador de imóveis, embora exerça atividade delegada, integra a estrutura da Administração Pública, estando, por isso, submetido estritamente ao princípio da legalidade. Tal característica reforça o caráter institucional da atividade, que não se confunde com a liberdade típica dos particulares no âmbito do direito privado.

Assim, a conjugação dos princípios da segurança jurídica e da legalidade oferece o alicerce normativo e funcional para a confiabilidade dos registros públicos. Esses princípios asseguram previsibilidade, estabilidade e proteção das relações jurídicas, permitindo que os registros de imóveis cumpram sua função essencial de dar publicidade e eficácia aos atos jurídicos patrimoniais com respaldo legal e segurança institucional.

Exercícios de Fixação

Questão 1 (Base Legal da Segurança e Eficácia)

Qual lei estabelece que os serviços de registro têm por finalidade assegurar a autenticidade, a **segurança** e a **eficácia** dos atos jurídicos?

- a) Lei nº 8.935/1994, Art. 1º.
- b) Código Civil, Art. 1.247.
- c) Constituição Federal, Art. 37.
- d) Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), Art. 1º.
- e) Lei nº 4.591/1964.

Resposta Correta: d)

Justificativa: O Art. 1º da Lei nº 6.015/1973 estabelece a finalidade de assegurar a "**autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos**".

Questão 2 (Dimensão Dinâmica da Segurança Jurídica)

Na doutrina registral, a segurança jurídica é compreendida em duas dimensões. Qual dimensão está voltada à proteção do tráfego jurídico e das relações negociais e creditícias?

- a) Segurança estática (Iter Registral).
- b) Segurança institucional.
- c) Segurança da continuidade.
- d) Segurança material.
- e) Segurança dinâmica.

Resposta Correta: e)

Justificativa: A "**segurança dinâmica**" é voltada à proteção do tráfego jurídico e das relações negociais e creditícias.

Questão 3 (Vinculação da Atividade Registral)

Em relação ao princípio da legalidade, o registrador de imóveis, ao exercer atividade delegada, integra a estrutura da Administração Pública e está submetido à lei de forma:

- a) Flexível, podendo realizar tudo o que não for expressamente proibido.
- b) Voluntária, aplicando-se o princípio da autonomia da vontade.
- c) Subsidiária, prevalecendo o interesse do particular.
- d) Restritiva, somente podendo atuar nos estritos termos autorizados pela legislação.
- e) Declaratória, sem poder de veto ou recusa.

Resposta Correta: d)

Justificativa: A Administração Pública (e o delegatário) está vinculada à lei de maneira "**restritiva**", não lhe sendo lícito agir sem previsão normativa.

Questão 4 (Efeitos do Registro - Segurança Estática)

O Artigo 252 da Lei de Registros Públicos reforça a segurança estática ao determinar que o registro produz todos os efeitos legais, mesmo que o título que lhe deu origem tenha sido posteriormente desfeito, anulado, extinto ou rescindido. Qual a condição para que o registro deixe de produzir esses efeitos?

- a) O tráfego jurídico seja interrompido.
- b) O titular do direito não utilize o imóvel por 10 anos.
- c) O registro seja retificado judicialmente.
- d) O registro seja impugnado pelo Ministério Público.
- e) O registro seja cancelado.

Resposta Correta: e)

Justificativa: O registro produz efeitos "**enquanto não cancelado**".

Questão 5 (Princípios Constitucionais da Administração Pública)

De acordo com o Artigo 37 da Constituição Federal, a Administração Pública deve obediência aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e:

- a) Segurança jurídica.
- b) Continuidade.
- c) Eficiência.
- d) Prioridade.
- e) Especialidade.

Resposta Correta: c)

Justificativa: O Art. 37 da CF estabelece os princípios de Legalidade, Impessoalidade, Moralidade, Publicidade e **Eficiência**.

Questão 6 (Abrangência do Princípio da Segurança Jurídica)

Segundo Ricardo Dip, a importância da segurança jurídica no registro de imóveis se manifesta porque:

- a) Ele é o único princípio aplicável à atividade registral.
- b) Ele é um princípio de aplicação restrita aos atos de retificação.
- c) Ele substitui a necessidade de lei.
- d) Ele se confunde com o princípio da publicidade.
- e) É possível concentrar todos os demais princípios registrais sob o seu manto.

Resposta Correta: e)

Justificativa: Para Ricardo Dip, "**é possível concentrar todos os demais princípios registrais sob o manto da segurança jurídica**".

Questão 7 (Verdade Material e Retificação)

O Artigo 1.247 do Código Civil reforça o compromisso do sistema registral com a verdade material ao prever que, caso o teor do registro não corresponda à realidade, cabe ao interessado pleitear:

- a) A impugnação administrativa do registro.
- b) A anulação dos atos praticados pelos terceiros.
- c) O cancelamento do título de propriedade.
- d) Sua retificação ou anulação.
- e) A instauração de dúvida registral.

Resposta Correta: d)

Justificativa: O interessado deve pleitear "**sua retificação ou anulação**".

Questão 8 (Princípio da Legalidade - Distinção com Particulares)

A lógica que rege as relações entre particulares, segundo a doutrina, difere da legalidade administrativa porque, nas relações privadas, vigora o princípio da:

- a) Autonomia e vinculação restritiva.
- b) Autonomia da vontade, permitindo tudo o que não for expressamente proibido por lei.
- c) Supremacia do interesse público.
- d) Impessoalidade e moralidade.
- e) Publicidade dos atos.

Resposta Correta: b)

Justificativa: Nas relações particulares, vigora o princípio da "**autonomia da vontade, permitindo-lhes realizar tudo o que não for expressamente proibido por lei**".

Questão 9 (Organização Técnico-Administrativa)

O Artigo 1º da Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Notários e Registradores) define os serviços notariais e de registro como uma organização técnico-administrativa destinada a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e:

- a) Especialidade.
- b) Continuidade.
- c) Previsibilidade.
- d) Prioridade.
- e) Eficácia dos atos jurídicos praticados.

Resposta Correta: e)

Justificativa: A Lei nº 8.935/1994 reitera a garantia de "**publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos praticados**".

Questão 10 (Função Essencial do Registro de Imóveis)

A conjugação dos princípios da segurança jurídica e da legalidade permite que os registros de imóveis cumpram sua função essencial de:

- a) Dar publicidade e eficácia aos atos jurídicos patrimoniais com respaldo legal e segurança institucional.
- b) Apenas atestar a autenticidade dos documentos apresentados.
- c) Apenas garantir o recolhimento de impostos.
- d) Apenas resolver conflitos de posse.

e) Apenas fiscalizar a atuação da Administração Pública.

Resposta Correta: a)

Justificativa: A função essencial é "**dar publicidade e eficácia aos atos jurídicos patrimoniais com respaldo legal e segurança institucional**".

Questão 11 (Dimensão Estática da Segurança Jurídica)

A dimensão estática da segurança jurídica no registro de imóveis está voltada à:

- a) Proteção do tráfego jurídico.
- b) Publicidade dos atos para terceiros.
- c) Coerência interna do próprio sistema registral (Iter Registral).
- d) Autonomia da vontade das partes.
- e) Flexibilização dos procedimentos.

Resposta Correta: c)

Justificativa: A "**segurança estática**" é voltada à "**coerência interna do próprio sistema registral — o chamado iter registral**".

Questão 12 (Base Normativa Complementar)

Embora exista um marco normativo nacional (LRP e Lei nº 8.935/1994), cada Estado da Federação possui normas complementares que regulamentam a matéria. O exemplo citado no texto sobre mecanismos de saneamento registral refere-se às normas de qual Estado?

- a) Tocantins.
- b) São Paulo.
- c) Minas Gerais.
- d) Bahia.
- e) Rio Grande do Sul.

Resposta Correta: d)

Justificativa: O texto cita que as normas da "**Bahia, a partir do artigo 731, enfatizam mecanismos de saneamento registral**".

Questão 13 (Natureza Institucional da Atividade Registral)

A submissão estrita do registrador ao princípio da legalidade reforça qual característica de sua atividade?

- a) O caráter privado.
- b) A liberdade de atuação.
- c) A flexibilidade da forma.
- d) O caráter subsidiário.
- e) O caráter institucional da atividade.

Resposta Correta: e)

Justificativa: A submissão à legalidade reforça o "**caráter institucional da atividade**".

Questão 14 (Vinculação Legal - Doutrina)

Conforme ensina Maria Sylvia Zanella Di Pietro, a Administração Pública está vinculada à lei de maneira restritiva e não lhe é lícito agir sem qual elemento?

- a) Previsão normativa que fundamente a conduta.
- b) Consentimento do particular.
- c) Análise do princípio da autonomia da vontade.
- d) Decisão judicial prévia.
- e) Parecer do Ministério Público.

Resposta Correta: a)

Justificativa: A Administração não pode agir sem "**previsão normativa que fundamente a conduta**".

Questão 15 (Conceito de Iter Registral)

O *iter* registral, mencionado no texto, refere-se especificamente a qual dimensão da segurança jurídica?

- a) Segurança dinâmica.
- b) Segurança negocial.
- c) Segurança estática (coerência interna do sistema).
- d) Segurança material (verdade real).

e) Segurança de terceiros.

Resposta Correta: c)

Justificativa: O *iter* registral é o nome dado à "**coerência interna do próprio sistema registral**" (segurança estática).

Questão 16 (Princípio da Legalidade - Âmbito)

O princípio da legalidade, no contexto do Art. 37 da Constituição Federal, atua como baliza incontornável da atividade administrativa, inclusive na seara:

- a) Registral.
- b) Privada.
- c) Negocial.
- d) Eclesiástica.
- e) Internacional.

Resposta Correta: a)

Justificativa: O princípio da legalidade se aplica à atividade administrativa, "**inclusive na seara registral**".

Questão 17 (Requisitos Garantidos pelo Registro)

O Artigo 1º da Lei nº 6.015/1973 (LRP) garante a autenticidade, a segurança, a eficácia e qual outro requisito fundamental para os atos jurídicos?

- a) O formalismo.
- b) O princípio da prioridade.
- c) O princípio da continuidade.
- d) A autenticidade.
- e) A desburocratização.

Resposta Correta: d)

Justificativa: Os serviços de registro têm por finalidade assegurar a "**autenticidade**", a segurança e a eficácia.

Questão 18 (Previsibilidade e Estabilidade)

A conjugação dos princípios da segurança jurídica e da legalidade oferece o alicerce normativo e funcional que assegura aos registros públicos:

- a) A submissão à autonomia da vontade.
- b) A flexibilização da forma.
- c) A dispensa de previsão legal.
- d) Previsibilidade, estabilidade e proteção das relações jurídicas.
- e) A discricionariedade do registrador.

Resposta Correta: d)

Justificativa: A conjugação dos princípios assegura "**previsibilidade, estabilidade e proteção das relações jurídicas**".

Questão 19 (Enfoque das Normas de Tocantins)

As normas complementares do Estado do Tocantins, a partir do Artigo 1.020, citadas no texto, destacam aspectos relacionados à:

- a) Titularidade e à desburocratização dos procedimentos registrais.
- b) Segurança dinâmica e estática.
- c) Impessoalidade e moralidade administrativa.
- d) Registro das convenções antenupciais.
- e) Cancelamento de hipotecas.

Resposta Correta: a)

Justificativa: As normas do Tocantins "**destacam aspectos relacionados à titularidade e à desburocratização dos procedimentos registrais**".

Questão 20 (Alinhamento Doutrinário)

O estudo dos princípios registrais revela sua importância não apenas sob o ponto de vista técnico-jurídico, mas também sob o aspecto:

- a) Internacional.
- b) Meramente declaratório.
- c) Formalista.
- d) Prático, considerando os efeitos nas relações sociais e econômicas.

e) Exclusivamente judicial.

Resposta Correta: d)

Justificativa: O estudo dos princípios é importante sob o aspecto "**prático, considerando os efeitos que tais registros produzem nas relações sociais e econômicas**".

1.2 Princípio da Legalidade e Qualificação Registral: Aspectos Essenciais e Limites Práticos

A qualificação registral constitui uma das manifestações mais evidentes do princípio da legalidade no âmbito do Registro de Imóveis. Nesse contexto, o registrador exerce uma atividade de controle jurídico, cuja finalidade é aferir a conformidade do título apresentado com a ordem jurídica vigente, antes de sua transposição para o fôlio real. Trata-se de um juízo técnico e objetivo, que atua como filtro legal para assegurar a segurança jurídica das relações imobiliárias.

1. Estrutura da Qualificação Registral

A legalidade, no âmbito registral, exige o exame dos seguintes elementos fundamentais:

- **Título hábil:** Conforme o artigo 221 da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973), somente podem ser registrados os títulos que se apresentem na forma legal, sejam eles públicos ou, nas hipóteses permitidas, particulares com eficácia jurídica.
- **Requisitos formais do título:** A forma adequada do ato jurídico deve ser respeitada, especialmente nas transmissões de direitos reais sobre imóveis. Segundo o artigo 108 do Código Civil, tais atos exigem escritura pública quando o valor for superior a trinta vezes o salário mínimo.
- **Princípio da territorialidade:** O registrador só pode praticar atos relativos a imóveis situados na circunscrição da serventia.
- **Tipicidade do direito real:** Nos termos do artigo 167 da LRP, apenas os direitos reais tipificados em lei podem ser registrados, vedando-se a criação de figuras atípicas no registro de imóveis.
- **Princípio da continuidade:** Ato registral posterior depende da regularidade dos atos antecedentes, tanto sob o aspecto **objetivo** (descrição do imóvel) quanto **subjetivo** (cadeia de titularidade).
- **Princípio da especialidade:** Os dados constantes no título devem corresponder com precisão àqueles constantes no registro anterior, respeitando-se a **especialidade objetiva** (características do imóvel), **subjetiva** (qualificação das partes) e **do fato inscrito** (correlação entre título e fato jurídico que se pretende inscrever).
- **Ausência de impedimentos:** O registrador deve verificar a inexistência de restrições que impeçam o ato registral, como bloqueios judiciais, indisponibilidades e ordens administrativas.

2. Limites da Qualificação Registral

Embora a qualificação seja uma atividade jurídica rigorosa, seus limites são claramente traçados. O registrador deve se restringir:

1. **Ao título apresentado:** Não lhe compete investigar fatos alheios ao conteúdo do documento apresentado para registro.
2. **Ao registro existente e persistente:** Deve considerar o que está efetivamente inscrito nos assentos do registro, sem extrapolar as informações disponíveis.
3. **À relação entre título e registro:** A análise se dá pela compatibilidade entre o título novo e a situação jurídica registrada. O registrador não atua como julgador de controvérsias, mas como verificador da legalidade aparente.

A complexidade da qualificação se revela especialmente no plano interpretativo, quando há dúvidas razoáveis sobre o alcance ou sentido jurídico do título. Ainda assim, deve-se manter fidelidade estrita à lei e às normas técnicas.

3. Hipóteses Comuns de Descumprimento da Legalidade

Diversas situações concretas exigem a negativa do registro, por afronta direta à legalidade. Exemplos incluem:

- **Venda sem alvará judicial:** Em casos de bens de incapazes, a alienação exige prévia autorização judicial.
- **Venda de bem comum por apenas um cônjuge:** Viola o regime de bens e o dever de outorga conjugal.
- **Descrição do imóvel incompatível com a matrícula:** Fere o princípio da especialidade objetiva.
- **Instrumento particular de venda de imóvel rural a estrangeiro:** Afronta as exigências legais específicas para aquisição por estrangeiros.
- **Alienação de unidade sem prévio registro do empreendimento:** Viola o princípio da continuidade e a legislação urbanística.

4. E diante de lei aparentemente inconstitucional ou injusta?

O registrador não possui competência para declarar, por conta própria, a inconstitucionalidade ou a injustiça de uma lei. Sua função está limitada à aplicação da legislação vigente, de forma objetiva. Como ensina a tradição do direito administrativo e registral, o delegatário atua sob regime de legalidade estrita, e não de juízo político ou filosófico da norma.

Caso o registrador identifique uma incompatibilidade manifesta entre a lei e a Constituição, sua atuação prudente é fundamentar a dúvida e submetê-la ao juízo competente, mediante suscitação de dúvida registral ou consulta à Corregedoria. Ainda que a norma lhe pareça injusta, a sua observância é obrigatória até que sobrevenha revogação, modificação legislativa ou declaração de inconstitucionalidade pelos órgãos jurisdicionais competentes.

Portanto, a atuação do registrador é balizada pelo princípio da legalidade, e sua margem de interpretação, embora técnica, encontra limites claros, sendo orientada pela fidelidade ao ordenamento e pela proteção da fé pública do registro.

Exercícios de Fixação

Questão 1 (Função da Qualificação Registral)

A qualificação registral é a manifestação do princípio da legalidade, e sua finalidade principal é:

- a) Substituir o juízo de mérito judicial.
- b) Aferir a conformidade do título apresentado com a ordem jurídica vigente, antes de sua transposição para o fôlio real.
- c) Criar novos direitos reais não tipificados em lei.
- d) Dispensar a exigência de escritura pública.
- e) Investigar fatos alheios ao conteúdo do documento apresentado.

Resposta Correta: b)

Justificativa: A qualificação atua como controle jurídico para "**aferir a conformidade do título apresentado com a ordem jurídica vigente**".

Questão 2 (Título Hábil e Forma Legal)

Conforme o Artigo 221 da Lei de Registros Públicos (LRP), um dos requisitos fundamentais examinados na qualificação é a apresentação de um Título Hábil, que deve ser:

- a) Exclusivamente público.
- b) Exclusivamente particular, com firma reconhecida.

c) Título na forma legal, sejam eles públicos ou, nas hipóteses permitidas, particulares com eficácia jurídica.

d) Apenas títulos que tratem de hipoteca.

e) Apenas títulos com valor inferior a trinta salários mínimos.

Resposta Correta: c)

Justificativa: Título hábil deve se apresentar "**na forma legal, sejam eles públicos ou, nas hipóteses permitidas, particulares com eficácia jurídica**".

Questão 3 (Limite da Qualificação - Extensão do Exame)

Um dos limites práticos da qualificação registral é que o registrador deve se restringir:

a) À investigação de toda a vida civil das partes.

b) Ao juízo de valor sobre a justiça do negócio.

c) Ao título apresentado e ao registro existente e persistente (análise da compatibilidade).

d) Ao julgamento de controvérsias entre as partes.

e) À declaração de inconstitucionalidade de lei.

Resposta Correta: c)

Justificativa: O registrador deve se restringir "**Ao título apresentado [e] Ao registro existente e persistente**".

Questão 4 (Princípio da Especialidade)

O princípio da especialidade exige que os dados constantes no título correspondam com precisão àqueles constantes no registro anterior. A especialidade objetiva refere-se a quais características?

a) Qualificação das partes envolvidas.

b) Correlação entre título e fato jurídico.

c) Características e descrição do imóvel.

d) Regime de bens do transmitente.

e) Ausência de impedimentos.

Resposta Correta: c)

Justificativa: A especialidade objetiva trata da "**características do imóvel**".

Questão 5 (Desatendimento da Legalidade - Bens de Incapazes)

Qual das seguintes hipóteses é um exemplo comum que exige a negativa do registro por afronta direta à legalidade, especialmente em casos de bens de incapazes?

- a) Venda de imóvel com valor de dez salários mínimos.
- b) Alienação de unidade após o registro do empreendimento.
- c) Venda sem alvará judicial, onde a alienação exige prévia autorização judicial.
- d) Instrumento público de venda de imóvel a estrangeiro.
- e) Descrição do imóvel idêntica à da matrícula.

Resposta Correta: c)

Justificativa: A "**Venda sem alvará judicial**" fere a legalidade, pois exige prévia autorização judicial para bens de incapazes.

Questão 6 (Competência do Registrador - Inconstitucionalidade)

Diante de uma lei que lhe pareça manifestamente inconstitucional ou injusta, qual é o limite de atuação prudente do registrador?

- a) Declarar a inconstitucionalidade e recusar o registro.
- b) Fundamentar a dúvida e submetê-la ao juízo competente (suscitação de dúvida ou consulta à Corregedoria).
- c) Recusar o registro por juízo político ou filosófico da norma.
- d) Aplicar a lei, ignorando a possível inconstitucionalidade.
- e) Suspender o registro e aguardar a decisão do STF.

Resposta Correta: b)

Justificativa: O registrador deve "**fundamentar a dúvida e submetê-la ao juízo competente, mediante suscitação de dúvida registral ou consulta à Corregedoria**".

Questão 7 (Tipicidade do Direito Real)

Nos termos do Artigo 167 da LRP, qual princípio impede a criação de figuras atípicas no registro de imóveis?

- a) Princípio da Publicidade.
- b) Princípio da Continuidade.

- c) Princípio da Especialidade.
- d) Princípio da Legalidade.
- e) Tipicidade do direito real.

Resposta Correta: e)

Justificativa: A "**Tipicidade do direito real**" (também chamado *numerus clausus*) é o princípio que determina que apenas os direitos reais tipificados em lei podem ser registrados.

Questão 8 (Requisito Formal - Escritura Pública)

O Artigo 108 do Código Civil exige que os atos de transmissão de direitos reais sobre imóveis sejam feitos por escritura pública quando o valor for superior a:

- a) Dez salários mínimos.
- b) Quinze salários mínimos.
- c) Vinte salários mínimos.
- d) Trinta vezes o salário mínimo.
- e) Cinquenta salários mínimos.

Resposta Correta: d)

Justificativa: O Art. 108 do CC exige escritura pública quando o valor for superior a "**trinta vezes o salário mínimo**".

Questão 9 (Princípio da Continuidade)

O princípio da continuidade exige a regularidade dos atos antecedentes. Sob o aspecto subjetivo, isso significa que deve haver correspondência com:

- a) A descrição do imóvel.
- b) O valor do negócio jurídico.
- c) A cadeia de titularidade.
- d) A tipicidade do direito real.
- e) A outorga conjugal.

Resposta Correta: c)

Justificativa: O aspecto subjetivo refere-se à "**cadeia de titularidade**".

Questão 10 (Impedimentos ao Registro)

O registrador deve verificar a inexistência de restrições que impeçam o ato registral, tais como:

- a) Bloqueios judiciais, indisponibilidades e ordens administrativas.
- b) Impostos não recolhidos.
- c) Falta de outorga conjugal.
- d) Divergência no valor do imóvel.
- e) Sentença de divórcio não registrada.

Resposta Correta: a)

Justificativa: O registrador deve verificar a inexistência de restrições como "**bloqueios judiciais, indisponibilidades e ordens administrativas**".

Questão 11 (Qualidade do Juízo Registral)

A qualificação registral constitui um juízo técnico e objetivo que atua como:

- a) Substituto do juízo judicial.
- b) Filtro legal para assegurar a segurança jurídica das relações imobiliárias.
- c) Instrumento de flexibilização da lei.
- d) Julgador de controvérsias entre as partes.
- e) Agente político da administração pública.

Resposta Correta: b)

Justificativa: A qualificação atua como "**filtro legal para assegurar a segurança jurídica das relações imobiliárias**".

Questão 12 (Violação do Regime de Bens)

Qual das seguintes hipóteses representa uma violação direta ao regime de bens e ao dever de outorga conjugal, exigindo a negativa do registro?

- a) Venda de bem comum por apenas um cônjuge.
- b) Instrumento particular de compra e venda no SFH.
- c) Alienação de unidade em condomínio já registrado.

- d) Venda de imóvel com descrição idêntica à da matrícula.
- e) Venda de imóvel rural a brasileiro.

Resposta Correta: a)

Justificativa: A "Venda de bem comum por apenas um cônjuge" viola o regime de bens e o dever de outorga conjugal.

Questão 13 (Tipicidade da Qualificação)

Em relação aos limites da qualificação, o registrador não atua como julgador de controvérsias, mas sim como:

- a) Advogado das partes.
- b) Agente de mediação.
- c) Verificador da legalidade aparente.
- d) Autoridade judicial.
- e) Intérprete livre do título.

Resposta Correta: c)

Justificativa: O registrador atua como "verificador da legalidade aparente".

Questão 14 (Princípio da Territorialidade)

O princípio da territorialidade impõe qual limite de atuação ao registrador?

- a) Apenas pode registrar imóveis urbanos.
- b) Apenas pode registrar títulos de seu município.
- c) Somente pode praticar atos relativos a imóveis situados na circunscrição da serventia.
- d) Somente pode praticar atos referentes a imóveis rurais.
- e) Somente pode registrar atos com valor superior a 30 salários mínimos.

Resposta Correta: c)

Justificativa: O registrador "só pode praticar atos relativos a imóveis situados na circunscrição da serventia".

Questão 15 (Fidelidade à Lei)

A complexidade da qualificação se revela no plano interpretativo, mas a atuação do registrador deve manter fidelidade estrita à:

- a) Doutrina majoritária.
- b) Jurisprudência recente.
- c) Lei e às normas técnicas.
- d) Opinião das partes.
- e) Economia do negócio.

Resposta Correta: c)

Justificativa: A atuação deve manter "**fidelidade estrita à lei e às normas técnicas**".

Questão 16 (Desatendimento da Legalidade - Urbanismo)

A alienação de unidade sem prévio registro do empreendimento afronta a legalidade por violar o princípio da continuidade e também qual legislação específica?

- a) Código Civil (CC).
- b) Lei de Registros Públicos (LRP).
- c) Legislação urbanística.
- d) Código de Processo Civil (CPC).
- e) Lei de Licitações (Lei nº 8.666/93).

Resposta Correta: c)

Justificativa: A alienação de unidade sem prévio registro do empreendimento viola a continuidade e a "**legislação urbanística**".

Questão 17 (Conceito de Legalidade Estrita)

A legalidade estrita, que rege a atuação do registrador (delegatário da função pública), significa que ele atua sob o regime de:

- a) Juízo político da norma.
- b) Juízo filosófico da norma.
- c) Vinculação e aplicação da legislação vigente.
- d) Autonomia da vontade.

e) Julgador de mérito.

Resposta Correta: c)

Justificativa: O delegatário atua sob regime de legalidade estrita e, portanto, de "**aplicação da legislação vigente**".

Questão 18 (Desatendimento da Legalidade - Estrangeiros)

A prática de registro de Instrumento particular de venda de imóvel rural a estrangeiro pode afrontar a legalidade se não observar:

- a) O valor mínimo de 30 salários mínimos.
- b) A outorga conjugal.
- c) O registro prévio do empreendimento.
- d) As exigências legais específicas para aquisição por estrangeiros.
- e) A inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Resposta Correta: d)

Justificativa: O ato afronta as "**exigências legais específicas para aquisição por estrangeiros**".

Questão 19 (Juízo Técnico e Objetivo)

A qualificação registral é descrita como um juízo de natureza:

- a) Subjetiva e política.
- b) Política e filosófica.
- c) Técnica e objetiva.
- d) Pessoal e discricionária.
- e) Judicial e de mérito.

Resposta Correta: c)

Justificativa: Trata-se de um juízo "**técnico e objetivo**".

Questão 20 (Limitação da Investigação)

O registrador deve se limitar ao título e ao registro, e não lhe compete:

- a) Analisar a cadeia de titularidade.

- b) Verificar a tipicidade do direito real.
- c) Checar a outorga conjugal.
- d) Investigar fatos alheios ao conteúdo do documento apresentado para registro.
- e) Verificar a especialidade do imóvel.

Resposta Correta: d)

Justificativa: Não lhe compete "investigar fatos alheios ao conteúdo do documento apresentado para registro".

1.3 O Princípio da Territorialidade no Registro de Imóveis: Fundamentos, Exceções e Controvérsias

O sistema registral brasileiro, alicerçado nos princípios da legalidade e da segurança jurídica, encontra no princípio da territorialidade um elemento essencial para garantir a adequada publicidade dos atos jurídicos imobiliários. Trata-se de uma regra estruturante do modelo de organização dos registros públicos, com implicações diretas na validade, eficácia e confiabilidade dos atos registrários.

1. Fundamento Normativo e Função Publicitária

O artigo 169 da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973) estabelece que todos os atos mencionados no artigo 167 são obrigatórios e devem ser realizados na serventia da circunscrição em que se situa o imóvel. Essa exigência vincula a eficácia do registro à sua realização na unidade territorial competente, reforçando a confiabilidade do fôlio real e a concentração das informações dominiais em um único local.

Nesse sentido, o princípio da territorialidade está intimamente associado à função publicitária do registro, pois a concentração da informação em uma única serventia assegura aos interessados o acesso confiável aos dados registrais. Tal relação é igualmente evidenciada no artigo 1.245 do Código Civil, que vincula a eficácia da transferência de propriedade ao registro do título no cartório competente, como garantia da publicidade e da oponibilidade a terceiros.

2. Consequências da Inobservância da Territorialidade

O descumprimento do princípio da territorialidade tem sido objeto de divergência doutrinária. Autores como Afrânio de Carvalho e Pontes de Miranda sustentam que o ato praticado fora da circunscrição competente é nulo, por afrontar regra cogente da organização registral. A nulidade, nesse caso, impediria a produção de quaisquer efeitos jurídicos, exigindo a repetição do ato na serventia adequada.

Em contraposição, o registrador e doutrinador Narciso Orlandi Neto admite, em certas circunstâncias, a validade e eficácia do ato registral praticado em circunscrição incompetente, com base na teoria da aparência, desde que não haja prejuízo a terceiros e se verifique a boa-fé. Essa posição, embora minoritária, procura compatibilizar a rigidez do sistema com a realidade prática, evitando a invalidação de negócios jurídicos que foram publicizados, ainda que em serventia incorreta.

3. Exceções à Regra da Territorialidade

Apesar da regra geral de que os registros e averbações devem ocorrer na circunscrição do imóvel, a própria Lei de Registros Públicos prevê exceções pontuais ao princípio da territorialidade.

- **Art. 169, inciso I:** Quando o imóvel muda de circunscrição em virtude de alteração territorial, as averbações posteriores devem ser feitas na matrícula original, mesmo que o imóvel já se encontre sob a competência de outro cartório, observando-se as disposições do inciso I do §1º e do §18 do artigo 176.
- **Art. 169, inciso II e §3º, II e III:** Nos casos em que o imóvel está situado em duas ou mais circunscrições, devem ser abertas matrículas em ambas as serventias. Os registros e averbações devem ser realizados:
 - Na circunscrição da maior área do imóvel, quando as frações territoriais forem desiguais;
 - Ou na circunscrição de escolha do interessado, quando as áreas forem equivalentes.
- Nas demais circunscrições, será lavrada a averbação da circunstância, sem conteúdo financeiro. Contudo, como adverte Narciso Orlandi Neto, tais averbações secundárias não devem ser meramente informativas, pois ainda possuem valor jurídico de correlação cadastral e identificação do imóvel.

Considerações Finais

O princípio da territorialidade reafirma a importância da estrutura organizacional dos registros públicos e sua finalidade de garantir a segurança e a publicidade dos direitos reais. A concentração de informações sobre o imóvel em uma única circunscrição favorece a previsibilidade e a proteção das relações jurídicas.

Contudo, a existência de exceções legais e a controvérsia doutrinária sobre os efeitos da inobservância do princípio revelam a complexidade do sistema registral e a necessidade de prudência por parte dos operadores do direito. Em qualquer hipótese, a fidelidade à organização territorial do registro deve ser preservada como pilar da segurança jurídica e da eficiência do sistema de publicidade imobiliária brasileiro.

Exercícios de Fixação

Questão 1 (Fundamento Normativo)

Qual artigo da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973) estabelece que os atos obrigatórios de registro e averbação devem ser realizados na serventia da circunscrição em que se situa o imóvel?

- a) Artigo 167.
- b) Artigo 176.
- c) Artigo 1.245 do Código Civil.
- d) Artigo 252.
- e) Artigo 169.

Resposta Correta: e)

Justificativa: O **Artigo 169** da LRP estabelece a regra da territorialidade, exigindo que os atos sejam feitos na serventia da circunscrição do imóvel.

Questão 2 (Função do Princípio)

O princípio da territorialidade está intimamente associado a qual função essencial do registro, garantindo que os interessados tenham acesso confiável aos dados registrais em um único local?

- a) Função de continuidade.
- b) Função de especialidade.
- c) Função publicitária.
- d) Função de legalidade.
- e) Função de prioridade.

Resposta Correta: c)

Justificativa: A concentração da informação em uma única serventia visa a "**função publicitária do registro**", assegurando acesso confiável.

Questão 3 (Consequência da Inobservância - Posição Majoritária)

Qual a consequência jurídica sustentada por autores como Afrânio de Carvalho e Pontes de Miranda para o ato registral praticado fora da circunscrição competente?

- a) Validade plena, com base na teoria da aparência.
- b) Anulabilidade, desde que haja prejuízo a terceiros.
- c) Irregularidade, exigindo apenas uma averbação retificadora.
- d) Nulidade, por afrontar regra cogente da organização registral.
- e) Eficácia, desde que haja boa-fé do adquirente.

Resposta Correta: d)

Justificativa: A posição majoritária sustenta que o ato praticado fora da circunscrição competente é "nulo".

Questão 4 (Exceção - Imóvel em Duas Circunscrições Desiguais)

Quando um imóvel está situado em duas ou mais circunscrições com frações territoriais desiguais, onde devem ser realizados os registros e averbações, conforme o Art. 169, § 3º, II, da LRP?

- a) Na circunscrição de menor área, para desburocratização.
- b) Em ambas as circunscrições simultaneamente.
- c) Na circunscrição de escolha do interessado.
- d) Apenas no Cartório da Capital.
- e) Na circunscrição da maior área do imóvel.

Resposta Correta: e)

Justificativa: Os atos devem ser realizados "Na circunscrição da maior área do imóvel".

Questão 5 (Controvérsia Doutrinária - Teoria da Aparência)

Qual doutrinador, em posição minoritária, admite a validade e eficácia do ato registral praticado em circunscrição incompetente, desde que haja boa-fé e não haja prejuízo a terceiros, com base na teoria da aparência?

- a) Afrânio de Carvalho.
- b) Pontes de Miranda.
- c) Ricardo Dip.
- d) Narciso Orlandi Neto.
- e) Maria Sylvia Zanella Di Pietro.

Resposta Correta: d)

Justificativa: O registrador e doutrinador "**Narciso Orlandi Neto**" admite a validade e eficácia em certas circunstâncias, com base na teoria da aparência.

Questão 6 (Eficácia da Transferência de Propriedade - CC)

Qual artigo do Código Civil vincula a eficácia da transferência de propriedade ao registro do título no cartório competente, reforçando a publicidade e a oponibilidade a terceiros?

- a) Artigo 108.
- b) Artigo 1.783-A.
- c) Artigo 252 da LRP.
- d) Artigo 1.245.
- e) Artigo 37 da Constituição Federal.

Resposta Correta: d)

Justificativa: O Artigo **1.245** do Código Civil vincula a transferência de propriedade ao registro no cartório competente.

Questão 7 (Exceção - Imóvel em Duas Circunscrições Equivalentes)

Nos casos em que o imóvel está situado em duas ou mais circunscrições com áreas equivalentes, onde devem ser realizados os registros e averbações, conforme o Art. 169, § 3º, III, da LRP?

- a) Na circunscrição de maior área.
- b) Na circunscrição onde o proprietário reside.
- c) Na circunscrição onde a matrícula foi aberta primeiro.
- d) Na circunscrição de escolha do interessado.
- e) Em todas as circunscrições envolvidas.

Resposta Correta: d)

Justificativa: O registro deve ser feito "**na circunscrição de escolha do interessado, quando as áreas forem equivalentes**".

Questão 8 (Exceção - Mudança de Circunscrição)

Quando o imóvel muda de circunscrição em virtude de alteração territorial, onde devem ser feitas as averbações posteriores, segundo o Art. 169, I, da LRP?

- a) Na nova circunscrição, abrindo nova matrícula.
- b) Na nova circunscrição, por se tratar da competência atual.
- c) Na matrícula original, mesmo que o imóvel já se encontre sob a competência de outro cartório.
- d) Apenas por meio de averbação secundária na nova serventia.
- e) Em cartório escolhido pelo interessado.

Resposta Correta: c)

Justificativa: As averbações devem ser feitas "**na matrícula original, mesmo que o imóvel já se encontre sob a competência de outro cartório**".

Questão 9 (Natureza da Averbação Secundária)

Nos casos de imóvel em mais de uma circunscrição, o doutrinador Narciso Orlandi Neto adverte que as averbações secundárias nas demais circunscrições não devem ser meramente informativas, pois ainda possuem:

- a) Apenas valor financeiro.
- b) Apenas valor de publicidade passiva.
- c) Apenas valor cadastral.
- d) Valor jurídico de correlação cadastral e identificação do imóvel.
- e) Valor probatório de domínio.

Resposta Correta: d)

Justificativa: As averbações secundárias possuem "**valor jurídico de correlação cadastral e identificação do imóvel**".

Questão 10 (Finalidade do Princípio)

A fidelidade à organização territorial do registro deve ser preservada como pilar de qual combinação de fatores no sistema registral?

- a) Publicidade estática e coerência interna.
- b) Segurança jurídica e da eficiência do sistema de publicidade imobiliária brasileiro.
- c) Desburocratização e celeridade.
- d) Continuidade e especialidade subjetiva.
- e) Legalidade e autonomia da vontade.

Resposta Correta: b)

Justificativa: A fidelidade deve ser preservada como pilar da "segurança jurídica e da eficiência do sistema de publicidade imobiliária brasileiro".

Questão 11 (Oponibilidade a Terceiros - CC)

A vinculação da transferência de propriedade ao registro do título no cartório competente (Art. 1.245 CC) garante a publicidade e qual outro efeito jurídico essencial?

- a) A desburocratização.
- b) A celeridade.
- c) A validade do negócio.
- d) A autonomia da vontade.
- e) A oponibilidade a terceiros.

Resposta Correta: e)

Justificativa: O registro garante a publicidade e a "oponibilidade a terceiros".

Questão 12 (Estrutura do Sistema)

O princípio da territorialidade é considerado, no sistema registral brasileiro, um elemento essencial para garantir a adequada publicidade dos atos jurídicos imobiliários e uma regra:

- a) Meramente facultativa.
- b) De organização flexível.
- c) De aplicação subsidiária.
- d) Estruturante do modelo de organização dos registros públicos.
- e) De aplicação restrita a imóveis rurais.

Resposta Correta: d)

Justificativa: Trata-se de uma regra "estruturante do modelo de organização dos registros públicos".

Questão 13 (Efeitos da Nulidade - Posição Rígida)

Para a doutrina que sustenta a nulidade do ato praticado fora da circunscrição (como Afrânio de Carvalho), a nulidade impede a produção de quais efeitos?

- a) Apenas os efeitos fiscais.
- b) Apenas os efeitos entre as partes.
- c) Apenas os efeitos de publicidade.
- d) Quaisquer efeitos jurídicos, exigindo a repetição do ato.
- e) Apenas os efeitos sucessórios.

Resposta Correta: d)

Justificativa: A nulidade impediria a produção de "**quaisquer efeitos jurídicos, exigindo a repetição do ato na serventia adequada**".

Questão 14 (Exceção - Averbações Secundárias)

Nos casos em que o imóvel está em mais de uma circunscrição, nas demais serventias (que não sejam a principal), o que será lavrado?

- a) Uma nova matrícula completa.
- b) O registro completo, sem prejuízo da principal.
- c) A averbação da circunstância, sem conteúdo financeiro.
- d) Uma certidão de domínio.
- e) O termo de abertura.

Resposta Correta: c)

Justificativa: Nas demais circunscrições, será lavrada "**a averbação da circunstância, sem conteúdo financeiro**".

Questão 15 (Confiabilidade do Fólio Real)

O princípio da territorialidade reforça a confiabilidade do fôlio real e a concentração das informações dominiais em qual elemento?

- a) No Tribunal de Justiça.
- b) Na Corregedoria Geral.
- c) Na sede do município.
- d) Em um único local (unidade territorial competente).
- e) No registro auxiliar (Livro 3).

Resposta Correta: d)

Justificativa: O princípio visa a concentração das informações dominiais "**em um único local**" (a serventia competente).

Questão 16 (Controvérsia - Base da Validade)

A posição minoritária que defende a validade e eficácia do ato registral praticado em circunscrição incorreta fundamenta-se principalmente em qual teoria?

- a) Teoria do iter registral.
- b) Teoria da continuidade.
- c) Teoria da aparência.
- d) Teoria da especialidade.
- e) Teoria da legalidade.

Resposta Correta: c)

Justificativa: A posição minoritária baseia-se na "**teoria da aparência**".

Questão 17 (Exceção - Mudança de Circunscrição)

A exceção prevista no Art. 169, I, da LRP, que permite averbações na matrícula original mesmo após a mudança de circunscrição, ocorre em razão de:

- a) Escolha do interessado.
- b) Decisão judicial.
- c) Alteração territorial (mudança de circunscrição).
- d) Falta de informatização do novo cartório.
- e) Determinação da Corregedoria para fins de desburocratização.

Resposta Correta: c)

Justificativa: A exceção ocorre "**Quando o imóvel muda de circunscrição em virtude de alteração territorial**".

Questão 18 (Consequência da Inobservância - Posição Minoritária)

A posição minoritária (Narciso Orlandi Neto) que admite a eficácia do ato em circunscrição incompetente busca compatibilizar a rigidez do sistema com qual elemento?

- a) A segurança jurídica.
- b) A legalidade estrita.
- c) A realidade prática, evitando a invalidação de negócios jurídicos.
- d) A autonomia da vontade.
- e) A obrigatoriedade da publicidade.

Resposta Correta: c)

Justificativa: Procura compatibilizar a rigidez do sistema com a "**realidade prática, evitando a invalidação de negócios jurídicos**".

Questão 19 (Princípio Estruturante)

O princípio da territorialidade é considerado um **princípio estruturante** do modelo de organização dos registros públicos, com implicações diretas na:

- a) Apenas na eficácia dos impostos.
- b) Apenas na validade formal dos títulos.
- c) Validade, eficácia e confiabilidade dos atos registrários.
- d) Apenas na oponibilidade a terceiros.
- e) Apenas na publicidade registral.

Resposta Correta: c)

Justificativa: O princípio tem implicações diretas na "**validade, eficácia e confiabilidade dos atos registrários**".

Questão 20 (Local do Imóvel em Mais de Uma Circunscrição)

A exigência de abertura de matrículas em mais de uma serventia é prevista para qual situação?

- a) Imóveis rurais, independentemente de sua localização.
- b) Imóveis urbanos de alto valor.
- c) Imóveis que mudaram de circunscrição por alteração territorial.
- d) Imóvel situado em duas ou mais circunscrições.
- e) Imóveis que já possuem averbações secundárias.

Resposta Correta: d)

Justificativa: A exceção se aplica aos casos em que "o imóvel está situado em duas ou mais circunscrições".

1.4 Princípios da Concentração e da Inscrição no Registro de Imóveis: Fundamentos e Implicações Jurídicas

O sistema registral brasileiro é orientado por diversos princípios que asseguram a efetividade, a publicidade e a segurança das relações jurídicas envolvendo bens imóveis. Dentre esses princípios, merecem especial destaque os princípios da concentração dos atos na matrícula e da inscrição, os quais desempenham papel determinante na configuração da boa-fé do adquirente, na oponibilidade de direitos e na eficácia dos negócios jurídicos imobiliários.

1. O Princípio da Concentração dos Atos

O princípio da concentração dos atos no Registro de Imóveis visa centralizar, na matrícula do imóvel, todas as informações relevantes que possam afetar os direitos reais incidentes sobre o bem. Essa centralização permite ao terceiro de boa-fé conhecer, com segurança, a situação jurídica do imóvel, resguardando-se contra riscos ocultos ou não publicizados.

1.1. Concepções doutrinárias

Há três grandes concepções acerca desse princípio:

(1) Concepção normativa tradicional:

Relaciona-se à reorganização promovida pela Lei n. 6.015/1973 e ao rol exemplificativo previsto no artigo 167, inciso II, que lista atos sujeitos a averbação na matrícula. A interpretação é sistematizada pelo artigo 246 da mesma lei, segundo o qual devem ser averbadas “as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel”.

(2) Concepção ampliada e funcional:

Baseada na ampliação prática da publicidade registral, como observado em normativas estaduais (e.g., Normas do Rio Grande do Sul, art. 416, XII, e de Santa Catarina, art. 646, XVI). Essa abordagem autoriza o ingresso, mediante requerimento, de fatos administrativos ou judiciais relevantes, ainda que não expressamente previstos em lei, desde que repercutam sobre os direitos inscritos. Exemplos práticos incluem:

- Indisponibilidades sem previsão legal específica;
- Protesto contra alienação de bens por decisão judicial;
- Tombamentos e contaminações ambientais;

- Leilões negativos na alienação fiduciária (Lei n. 9.514/1997).

Esse modelo busca compatibilizar os princípios da concentração e da efetividade, visando à proteção do adquirente de boa-fé e à ampla publicidade dos ônus e gravames incidentes sobre o imóvel.

(3) Concepção fundada na Lei n. 13.097/2015:

Com maior robustez jurídica, essa concepção introduz o chamado princípio da concentração dos riscos. O artigo 54 da referida lei determina que apenas as situações expressamente registradas ou averbadas na matrícula podem ser opostas contra terceiros de boa-fé. Destacam-se como situações a serem necessariamente publicizadas:

- Registro de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias;
- Averbações de constrições judiciais ou restrições administrativas;
- Anotações de improbidade administrativa ou outras ações que possam conduzir à insolvência do titular.

Além disso, o §1º do artigo 54 estabelece que não podem ser opostas ao terceiro de boa-fé informações não constantes da matrícula, inclusive para fins de evicção. O §2º reforça que não se exigirá a obtenção de certidões judiciais ou forenses, bastando os documentos previstos na Lei n. 7.433/1985.

Essa perspectiva foi acolhida por diversos estados, como se observa no artigo 1.085 das Normas de Goiás, que trata do requerimento de registro de loteamento com fundamento explícito no princípio da concentração.

2. O Princípio da Inscrição

O princípio da inscrição está diretamente ligado à formalização e à eficácia dos negócios jurídicos sobre bens imóveis. Previsto no artigo 1.245 do Código Civil, esse princípio estabelece que a transferência da propriedade imobiliária, entre vivos, somente se perfaz com o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Art. 1.245, *caput*: Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º: Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.