

MINHAS ANOTAÇÕES

Registro de
Imóveis
Volume 2

Eduardo Lopes Machado

MINHAS ANOTAÇÕES

Registro de Imóveis

Volume 2

Eduardo Lopes Machado

Apresentação

O segundo volume da série **Minhas Anotações: Registro de Imóveis (Vol. 2)** aprofunda os estudos iniciados na primeira obra, avançando para temas cuja compreensão exige maior domínio dos fundamentos técnico-jurídicos e dos procedimentos próprios da atividade registral imobiliária. Este volume se desenvolve de forma gradativa, ampliando o estudo dos princípios e da estrutura do Registro de Imóveis e conduzindo o leitor à análise aplicada de hipóteses complexas de qualificação, retificação, identificação das partes e tramitação de procedimentos próprios da rotina registral.

O conteúdo, cuidadosamente organizado, explora comparativamente os sistemas registrários estrangeiros, detalha a evolução histórica dos livros registrais no direito brasileiro e examina, com profundidade, o alcance jurídico da matrícula, do registro e da averbação. A obra dedica capítulos específicos aos títulos sujeitos a registro, à qualificação de ordens e títulos judiciais, às hipóteses de dispensa de escritura pública e aos efeitos práticos decorrentes dessas distinções normativas, sempre à luz da legislação vigente e da interpretação doutrinária relevante. Ao longo da leitura, exercita-se a lógica jurídica própria da atividade registral, exigindo do estudante uma postura analítica e reflexiva diante dos casos concretos.

Outro eixo central deste volume é o estudo detalhado das retificações, incluindo sua classificação, fundamentos legais, limites administrativos, hipóteses de remessa às vias ordinárias, anuência de confrontantes, georreferenciamento e execução técnica dos procedimentos. Ao final, o leitor encontra exercícios de fixação estruturados a partir de situações práticas reais, com o objetivo de consolidar o aprendizado e demonstrar os distintos ângulos de análise possíveis em cada caso, contribuindo não apenas para a memorização, mas para o raciocínio jurídico próprio da função registral.

Assim, este volume assume papel complementar e indispensável ao primeiro, fornecendo ao leitor subsídios mais avançados para interpretar corretamente a legislação, compreender o papel institucional do Registro de Imóveis e aplicar o rigor técnico necessário ao exercício da atividade extrajudicial. Trata-se de obra útil tanto para o estudante, que encontra aqui uma linha clara de aprofundamento, quanto para o profissional ou concursando, que passa a contar com um material sistemático voltado à prática real da qualificação e dos procedimentos registrais.

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

1.1 Sistemas de Registro: Modelos Comparados e Estrutura Brasileira.....	41
1. Sistema Francês: Publicidade como Meio de Oponibilidade.....	41
2. Sistema Alemão: Publicidade como Elemento Constitutivo.....	41
3. Sistema Brasileiro: Registro como Ato Constitutivo e Publicitário.....	41
Considerações Finais.....	42
Exercícios de Fixação.....	42
Questão 1 (Conceito de Sistema).....	42
Questão 2 (Sistema Francês vs. Alemão).....	42
Questão 3 (Sistema Alemão: Presunção).....	43
Questão 4 (Sistema Brasileiro: Natureza).....	43
Questão 5 (Sistema Brasileiro: Eficácia).....	44
Questão 6 (Presunção no Brasil).....	44
Questão 7 (Exceção à Presunção no Brasil).....	44
Questão 8 (Consequência da Ausência de Registro).....	45
Questão 9 (Conceito de Modo).....	45
Questão 10 (Publicidade no Sistema Francês).....	46
Questão 11 (Finalidade do Registro no Brasil).....	46
Questão 12 (Diferença na Constituição de Direitos).....	46
Questão 13 (Papel do Fólio Registral Alemão).....	47
Questão 14 (Conceito de Título).....	47
Questão 15 (Consequência da Presunção Relativa).....	48
Questão 16 (Divergência Brasil vs. Alemanha).....	48
Questão 17 (Concepção Francesa da Inscrição).....	48
Questão 18 (Princípio da Publicidade Plena).....	49
Questão 19 (Tipicidade e Registro).....	49
Questão 20 (Sistema Brasileiro: Combinação).....	50
1.2 Os Livros do Registro de Imóveis: Estrutura Atual e Evolução Histórica.....	51
1. Livros Adotados na Vigência da Lei nº 6.015/1973.....	51
2. Livros Utilizados na Vigência do Decreto nº 4.857/1939.....	52
Considerações Finais.....	52
Exercícios de Fixação.....	52
Questão 1 (LRP - Livro nº 1).....	52
Questão 2 (LRP - Livro nº 2).....	53
Questão 3 (LRP - Livro nº 3).....	53
Questão 4 (LRP - Livro nº 4).....	54
Questão 5 (LRP - Livro nº 5).....	54
Questão 6 (LRP - Livros Suplementares).....	55
Questão 7 (Decreto 4.857/1939 - Livro Antigo).....	55
Questão 8 (Decreto 4.857/1939 - Livro Antigo).....	55
Questão 9 (Decreto 4.857/1939 - Livro Antigo).....	56
Questão 10 (Evolução Histórica).....	56
Questão 11 (Comparação LRP vs. Decreto).....	57

Questão 12 (Livro de Controle LRP).....	57
Questão 13 (Prioridade Registral).....	57
Questão 14 (Decreto 4.857/1939 - Registros Diversos).....	58
Questão 15 (LRP - Livros Suplementares).....	58
Questão 16 (Escopo do Livro 2).....	59
Questão 17 (Decreto 4.857/1939 - Livro Antigo).....	59
Questão 18 (Decreto 4.857/1939 - Livro Antigo).....	59
Questão 19 (Exceção de Apontamento).....	60
Questão 20 (Livros de Controle).....	60
1.3 Atos Praticados pelo Registrador de Imóveis: Estrutura, Finalidade e Limites.....	61
1. Matrícula: Ato Inaugural e Centralizador.....	61
2. Terminologia do Registro.....	61
3. Registro: Hipóteses e Natureza Jurídica.....	61
4. Averbação: Flexibilidade e Limites.....	61
5. Averbação de Contratos Agrários: Prevenção de Litígios.....	62
Considerações Finais.....	62
Exercícios de Fixação.....	62
Questão 1 (Matrícula).....	62
Questão 2 (Natureza do Registro).....	63
Questão 3 (Finalidade da Averbação).....	63
Questão 4 (Terminologia Histórica).....	63
Questão 5 (Consequência da Matrícula).....	64
Questão 6 (Função do Registro vs. Averbação).....	64
Questão 7 (Contratos Agrários: Dispositivo Legal).....	65
Questão 8 (Princípio da Concentração Registral).....	65
Questão 9 (Matrícula e Identificação).....	65
Questão 10 (Regime Numerus Apertus).....	66
Questão 11 (Natureza Constitutiva).....	66
Questão 12 (Averbação na Prática).....	67
Questão 13 (Efeitos dos Contratos Agrários).....	67
Questão 14 (Vinculação de Atos).....	67
Questão 15 (Conceito de Inscrição e Transcrição).....	68
Questão 16 (Averbação e Presunção).....	68
Questão 17 (Requisito do Registro).....	69
Questão 18 (Limite Formal da Averbação).....	69
Questão 19 (Centralização da Informação).....	69
Questão 20 (Diferença de Natureza).....	70
1.4 Títulos: Conceito, Classificação e Hipóteses de Registro.....	71
1. Fundamento Legal.....	71
2. Títulos Submetidos a Registro.....	71
3. Hipóteses de Registro.....	72
4. Considerações Finais.....	72
Exercícios de Fixação.....	73

Questão 1 (Conceito de Título).....	73
Questão 2 (Qualificação Registral).....	73
Questão 3 (Títulos Admitidos – LRP).....	73
Questão 4 (Títulos Estrangeiros).....	74
Questão 5 (Homologação Judicial).....	74
Questão 6 (Dispensa de Formalidade).....	75
Questão 7 (Classificação do Título).....	75
Questão 8 (Classificação do Título).....	75
Questão 9 (Hipótese de Registro – Livro 3).....	76
Questão 10 (Direitos Reais de Garantia).....	76
Questão 11 (Hipótese de Registro - LRP).....	77
Questão 12 (Títulos Judiciais).....	77
Questão 13 (Princípio da Publicidade).....	77
Questão 14 (Hipótese de Registro - Condomínio).....	78
Questão 15 (Títulos Autorizados por Lei).....	78
Questão 16 (Títulos Judiciais).....	79
Questão 17 (Hipótese de Registro - Direitos Reais Menores).....	79
Questão 18 (Títulos Administrativos).....	79
Questão 19 (Hipótese de Registro - Família e Sucessões).....	80
Questão 20 (Função do Título).....	80
1.5 Qualificação de Títulos Judiciais: Fundamentos, Limites e Jurisprudência.....	81
1. Qualificação Registral e Natureza dos Títulos Judiciais.....	81
2. Distinção entre Título e Ordem Judicial.....	81
3. Jurisprudência sobre a Qualificação de Títulos Judiciais.....	81
4. Perspectiva Doutrinária.....	82
5. Limites da Qualificação: Os Quatro Pilares.....	82
Considerações Finais.....	82
Exercícios de Fixação.....	83
Questão 1 (Fundamento Geral).....	83
Questão 2 (Limite da Qualificação).....	83
Questão 3 (Distinção Terminológica).....	83
Questão 4 (Jurisprudência - Desapropriação).....	84
Questão 5 (Princípio da Continuidade).....	84
Questão 6 (Qualificação e Ordem Judicial).....	85
Questão 7 (Limites Doutrinários).....	85
Questão 8 (Tributos).....	86
Questão 9 (Jurisprudência - Desobediência).....	86
Questão 10 (Imunidade).....	86
Questão 11 (Vedação na Qualificação).....	87
Questão 12 (Pilares da Qualificação – Competência).....	87
Questão 13 (Pilares da Qualificação – Formalidades).....	88
Questão 14 (Pilares da Qualificação – Congruência).....	88
Questão 15 (Pilares da Qualificação – Obstáculos).....	88

Questão 16 (Natureza do Ato do Registrador).....	89
Questão 17 (Requisito Formal Genérico).....	89
Questão 18 (Exceção à Presunção de Validade).....	90
Questão 19 (Vedação Doutrinária).....	90
Questão 20 (Alinhamento Jurídico).....	90
1.6 Dispensa de Escritura Pública: Hipóteses Legais e Interpretação Jurisprudencial.....	92
1. Regra Geral: Artigo 108 do Código Civil.....	92
2. Hipóteses de Dispensa Previstas em Lei.....	92
3. Interpretação Jurisprudencial: Valor e Fração Ideal.....	92
4. Considerações Finais.....	93
Exercícios de Fixação.....	93
Questão 1 (Regra Geral - Código Civil).....	93
Questão 2 (Exceção - Lei nº 9.514/1997).....	93
Questão 3 (Integralização de Capital Social).....	94
Questão 4 (Interpretação Jurisprudencial - CSM/SP).....	94
Questão 5 (Finalidade da Interpretação Restritiva).....	95
Questão 6 (Financiamento e Dispensa).....	95
Questão 7 (Dispensa por Vínculo Legal).....	96
Questão 8 (Compromisso de Compra e Venda).....	96
Questão 9 (Disposição Contrária).....	96
Questão 10 (Imóveis da União).....	97
Questão 11 (Sociedades Simples).....	97
Questão 12 (Natureza Jurídica da Exigência).....	97
Questão 13 (Regularização Fundiária).....	98
Questão 14 (Hipótese de Menor Valor).....	98
Questão 15 (Locação).....	99
Questão 16 (Interpretação da Fração Ideal).....	99
Questão 17 (Execução Extrajudicial).....	99
Questão 18 (Fusões, Cisões e Incorporações).....	100
Questão 19 (Programa Social).....	100
Questão 20 (Natureza da Exceção).....	101
1.7 Qualificação Registral: Fundamentos, Natureza Jurídica e Limites.....	102
1. Conceito e Natureza Jurídica.....	102
2. Evolução Histórica da Qualificação Registral.....	102
3. Objeto e Limites da Qualificação.....	102
Considerações Finais.....	103
Exercícios de Fixação.....	103
Questão 1 (Conceito e Natureza).....	103
Questão 2 (Objetivo Principal).....	103
Questão 3 (Função do Registrador).....	104
Questão 4 (Limites da Análise - Exclusão).....	104
Questão 5 (Princípios Registrais).....	105
Questão 6 (Evolução Histórica - Decreto nº 18.542/1928).....	105

Questão 7 (Lei Vigente).....	105
Questão 8 (Consequência da Qualificação Negativa).....	106
Questão 9 (Objeto da Qualificação).....	106
Questão 10 (Natureza da Atuação).....	107
Questão 11 (Função Preventiva).....	107
Questão 12 (Proibição Fundamental).....	107
Questão 13 (Evolução Histórica - Decreto nº 4.857/1939).....	108
Questão 14 (Consequência da Qualificação Positiva).....	108
Questão 15 (Natureza do Exame).....	109
Questão 16 (Dever Obrigatório).....	109
Questão 17 (Abrangência dos Títulos).....	109
Questão 18 (Âmbito da Coerência).....	110
Questão 19 (Conceito - Exame Jurídico).....	110
Questão 20 (Limites – Juízo Subjetivo).....	110

1.8 Identificação do Objeto: Elementos Essenciais da Matrícula e os Critérios de Qualificação.

112

1. A Qualificação e o Exame do Objeto.....	112
2. Requisitos da Matrícula: Base Legal e Normativa.....	112
3. Requisitos Técnicos de Identificação.....	112
4. Casos Específicos: Georreferenciamento e Memoriais Descritivos.....	113
5. Atualizações, Coincidências e Confrontações.....	113
Considerações Finais.....	113

Exercícios de Fixação.....	114
Questão 1 (Princípio Fundamental).....	114
Questão 2 (Natureza da Qualificação).....	114
Questão 3 (Requisitos da Matrícula - Base Legal).....	114
Questão 4 (Imóveis Rurais - Requisitos Obrigatórios).....	115
Questão 5 (Imóveis Urbanos - Requisitos Obrigatórios).....	115
Questão 6 (Normatização Estadual - NSCGJSP).....	116
Questão 7 (Confrontações - Vedação).....	116
Questão 8 (Identificação do Confrontante).....	117
Questão 9 (Georreferenciamento - Imóveis Rurais).....	117
Questão 10 (Georreferenciamento - Obrigatoriedade).....	117
Questão 11 (Atualização de Confrontantes).....	118
Questão 12 (Irregularidade - Coincidências).....	118
Questão 13 (Requisitos Faltantes).....	119
Questão 14 (Matrícula - Regularização Fundiária).....	119
Questão 15 (Definição de Caracterização).....	119
Questão 16 (Localização - Imóvel Urbano).....	120
Questão 17 (Confrontações - Natureza).....	120
Questão 18 (Comprometimento da Segurança).....	121
Questão 19 (Atualização de Nomes).....	121
Questão 20 (Função do Registrador).....	121

1.9 Identificação das Partes: Requisitos Legais e Registrais.....	123
1. Fundamentação Normativa: Provimento nº 61/2017 do CNJ.....	123
2. Requisitos da Qualificação no Registro de Imóveis.....	123
3. Identificação de Pessoas Naturais.....	124
4. Identificação de Pessoas Jurídicas.....	124
Considerações Finais.....	125
Exercícios de Fixação.....	125
Questão 1 (Princípio Registral).....	125
Questão 2 (Fundamento Normativo - CNJ).....	126
Questão 3 (Requisitos Obrigatórios - Provimento nº 61).....	126
Questão 4 (Flexibilização do Provimento).....	126
Questão 5 (Bases Públicas).....	127
Questão 6 (Requisito da Matrícula - Pessoa Física).....	127
Questão 7 (Pessoa Jurídica - Requisito da Matrícula).....	128
Questão 8 (Pessoa Natural - Qualificação Completa).....	128
Questão 9 (Incapazes).....	128
Questão 10 (Documentos de Identificação).....	129
Questão 11 (Natureza Jurídica - Empresário Individual).....	129
Questão 12 (Empresa Individual - Extinção).....	129
Questão 13 (Requisito da Pessoa Jurídica).....	130
Questão 14 (Pessoas Jurídicas - Classificação).....	130
Questão 15 (Finalidade da Qualificação).....	131
Questão 16 (Abreviações).....	131
Questão 17 (Consequência da Ausência de Qualificação).....	131
Questão 18 (Analfabetos).....	132
Questão 19 (Pessoa Jurídica - Direito Público).....	132
Questão 20 (Alinhamento dos Requisitos).....	133
1.10 Procedimento de Dúvida: Conceito, Fundamento e Características.....	134
1. Qualificação Positiva e Negativa.....	134
2. Fundamento Legal.....	134
3. Natureza e Características do Procedimento de Dúvida.....	134
Considerações Finais.....	134
Exercícios de Fixação.....	135
Questão 1 (Conceito de Qualificação).....	135
Questão 2 (Resultado Negativo).....	135
Questão 3 (Nota de Devolução).....	136
Questão 4 (Fundamento Legal da Dúvida).....	136
Questão 5 (Conceito de "Dúvida").....	136
Questão 6 (Características - Natureza).....	137
Questão 7 (Características - Início do Procedimento).....	137
Questão 8 (Formalização do Procedimento).....	138
Questão 9 (Iniciativa do Registrador).....	138
Questão 10 (Finalidade da Dúvida).....	138

Questão 11 (Qualificação Positiva).....	139
Questão 12 (Conteúdo da Qualificação).....	139
Questão 13 (Natureza do Ato do Registrador).....	140
Questão 14 (Desequilíbrio Corrigido).....	140
Questão 15 (Consequência da Dúvida).....	140
Questão 16 (Hipótese de Remessa ao Juízo).....	141
Questão 17 (Documento de Remessa).....	141
Questão 18 (Abrangência da Qualificação).....	142
Questão 19 (Atuação do Juízo).....	142
Questão 20 (Procedimento Administrativo).....	142
1.11 Procedimento de Dúvida: Tramitação, Efeitos e Distinções.....	144
1. Tramitação e Possibilidades da Parte.....	144
2. Previsão no Código Civil e no Direito Registral.....	144
3. Prazos, Exigências e Protocolo.....	144
4. Pedido de Providências: Distinção.....	145
5. Princípio da Legalidade.....	145
Considerações Finais.....	145
Exercícios de Fixação.....	145
Questão 1 (Natureza e Objetivo).....	145
Questão 2 (Opções da Parte).....	146
Questão 3 (Decisão e Prioridade).....	146
Questão 4 (Recurso da Decisão de Dúvida).....	147
Questão 5 (Princípio da Prioridade).....	147
Questão 6 (Validade da Prenotação).....	148
Questão 7 (Exigências - Forma).....	148
Questão 8 (Reingresso após a Prenotação).....	148
Questão 9 (Alterações Substanciais).....	149
Questão 10 (Pedido de Providências - Distinção).....	149
Questão 11 (Tabelião de Notas na Dúvida).....	150
Questão 12 (Princípio da Legalidade - Jurisprudência).....	150
Questão 13 (Prazo para Registro).....	150
Questão 14 (Recusa Indevida - Consequência).....	151
Questão 15 (Finalidade do Juízo Corregedor).....	151
Questão 16 (Hipótese de Cancelamento da Prenotação).....	151
Questão 17 (Distinção Recursal).....	152
Questão 18 (Validade e Protocolo).....	152
Questão 19 (Suspeita de Fraude).....	153
Questão 20 (Participação da Parte).....	153
1.12 Identificação das Partes – Casos Especiais.....	155
1. Pessoas Sujeitas à Curatela ou Interdição.....	155
2. Alienação ou Aquisição por Menores.....	155
Considerações Finais.....	155
Exercícios de Fixação.....	156

Questão 1 (Curatela e Atos Notariais).....	156
Questão 2 (Estatuto da Pessoa com Deficiência).....	156
Questão 3 (Finalidade da Exigência).....	157
Questão 4 (Alienação por Menores).....	157
Questão 5 (Aquisição por Menores - Regra Geral).....	157
Questão 6 (Exceção à Aquisição por Menores).....	158
Questão 7 (Conceito de Doação Modal).....	158
Questão 8 (Razão da Exceção da Doação Modal).....	159
Questão 9 (Princípio Fundamental Violado).....	159
Questão 10 (Curatela - Instrumento Alternativo).....	159
Questão 11 (Pessoas com Plena Capacidade).....	160
Questão 12 (Função do Registrador e Notário).....	160
Questão 13 (Capacidade de Autodeterminação).....	161
Questão 14 (Competência Exigente).....	161
Questão 15 (Interdição).....	161
Questão 16 (Menores Púberes).....	162
Questão 17 (Aquisição Onerosa - Recursos).....	162
Questão 18 (Representação Legal).....	163
Questão 19 (Obrigatoriedade).....	163
Questão 20 (Base Normativa Estadual).....	163
1.13 Identificação das Partes – Casos Especiais (Continuação).....	165
1. Entes sem Personalidade Jurídica.....	165
2. Consórcios de Pessoas Jurídicas.....	165
3. Espólio.....	165
Considerações Finais.....	166
Exercícios de Fixação.....	166
Questão 1 (Personalidade Jurídica).....	166
Questão 2 (Capacidade Processual vs. Personalidade Jurídica).....	167
Questão 3 (Consórcios - Personalidade).....	167
Questão 4 (Consórcios - Registro).....	167
Questão 5 (Espólio - Conceito).....	168
Questão 6 (Espólio - Personalidade).....	168
Questão 7 (Espólio - Exigência Geral).....	169
Questão 8 (Espólio - Exceção).....	169
Questão 9 (Legalidade).....	169
Questão 10 (Entes com Exigência de Alvará).....	170
Questão 11 (Obrigações Consorciais).....	170
Questão 12 (Representação do Espólio).....	171
Questão 13 (Herança Jacente ou Vacante).....	171
Questão 14 (Coerência do Fólio Real).....	171
Questão 15 (Consequência da Ausência de Personalidade).....	172
Questão 16 (Recuperação Judicial).....	172
Questão 17 (Obrigatoriedade Notarial).....	173

Questão 18 (Princípio Violado).....	173
Questão 19 (Ente Coletivo - Recusa).....	173
Questão 20 (Proteção).....	174
1.14 Identificação das Partes – Casos Especiais (Continuação).....	175
1. Espólio: Personalidade Judiciária, mas Não Jurídica.....	175
2. Condomínio Edilício: Capacidade Limitada.....	175
3. Situações Especiais e Jurisprudência Recente.....	176
Considerações Finais.....	176
Exercícios de Fixação.....	176
Questão 1 (Espólio - Personalidade).....	176
Questão 2 (Jurisprudência - Espólio Adquirente).....	177
Questão 3 (Condomínio Edilício - Personalidade).....	177
Questão 4 (Espólio - Exceção de Aquisição).....	178
Questão 5 (Espólio - Cumprimento de Obrigação).....	178
Questão 6 (Condomínio - Representação em Juízo).....	178
Questão 7 (Exceção Legal - Lei nº 4.591/1964).....	179
Questão 8 (Aquisição por Condomínio - Jurisprudência).....	179
Questão 9 (Doação de Vaga de Garagem).....	180
Questão 10 (Condomínio - Finalidade da Aquisição).....	180
Questão 11 (Vedação Geral - Entes Despersonalizados).....	180
Questão 12 (Base Legal - Espólio em Juízo).....	181
Questão 13 (Condomínio - Base de Constituição).....	181
Questão 14 (Espólio - Alienação).....	182
Questão 15 (Distinção Essencial).....	182
Questão 16 (Aquisição em Cumprimento de Obrigação).....	182
Questão 17 (Consequência da Despersonalização).....	183
Questão 18 (Decisão Judicial - Base).....	183
Questão 19 (Analogia Jurisprudencial).....	184
Questão 20 (Proteção da Coerência).....	184
1.15 Regime de Bens.....	185
1. Tipos de Regimes de Bens.....	185
2. Escolha do Regime de Bens.....	185
3. Alteração do Regime de Bens.....	186
Considerações Finais.....	186
Exercícios de Fixação.....	186
Questão 1 (Exigência Legal).....	186
Questão 2 (Regime Supletivo).....	187
Questão 3 (Regime Legal Impositivo).....	187
Questão 4 (Regime Convencional - Comunicação Patrimonial).....	188
Questão 5 (Forma de Escolha - Pacto Antenupcial).....	188
Questão 6 (Participação Final nos Aquestos).....	188
Questão 7 (Alteração de Regime - Requisito).....	189
Questão 8 (Alteração de Regime - Procedimento Judicial).....	189

Questão 9 (Publicidade da Alteração).....	190
Questão 10 (Segurança Jurídica).....	190
Questão 11 (Separação Convencional).....	190
Questão 12 (Base Legal - Comunhão Parcial).....	191
Questão 13 (Comunhão Parcial - Comunicação).....	191
Questão 14 (Redução a Termo).....	192
Questão 15 (Proteção de Terceiros).....	192
Questão 16 (Intimação na Alteração).....	192
Questão 17 (Regimes Convencionais).....	193
Questão 18 (Registro de Imóveis na Alteração).....	193
Questão 19 (Dispensa da Convenção).....	194
Questão 20 (Natureza da Informação).....	194
1.16 Regime de Bens – Separação Obrigatória.....	195
1. Comunhão dos Aquestos na Separação Obrigatória – Súmula 377 do STF.....	195
2. Possibilidade de Afastamento da Súmula 377.....	195
Considerações Finais.....	195
Exercícios de Fixação.....	196
Questão 1 (Causas de Aplicação).....	196
Questão 2 (Idade Aplicável).....	196
Questão 3 (Natureza do Regime).....	197
Questão 4 (Súmula 377 do STF).....	197
Questão 5 (Casamento com Suprimento Judicial).....	197
Questão 6 (Corrente Jurisprudencial - Presunção).....	198
Questão 7 (Corrente Jurisprudencial - Esforço Comum).....	198
Questão 8 (Afastamento da Súmula).....	199
Questão 9 (Incomunicabilidade Original).....	199
Questão 10 (Limitação no Pacto Antenupcial).....	199
Questão 11 (Função da Incomunicabilidade).....	200
Questão 12 (Bens Comunicáveis pela Súmula).....	200
Questão 13 (Suprimento Judicial).....	201
Questão 14 (Manutenção das Regras).....	201
Questão 15 (Consequência da Divergência).....	201
Questão 16 (Causas Suspensivas).....	202
Questão 17 (Termo Legal).....	202
Questão 18 (Separação Legal vs. Separação Convencional).....	202
Questão 19 (Restrição do Afastamento).....	203
Questão 20 (Direitos de Terceiros).....	203
1.17 Regime Convencional de Bens.....	205
1. Pacto Antenupcial: Forma e Validade.....	205
2. Registro e Averbação.....	205
3. Liberdade de Estipulação e Regime Híbrido.....	205
4. Alteração do Regime de Bens após o Casamento.....	205
Considerações Finais.....	206

Exercícios de Fixação.....	206
Questão 1 (Forma do Pacto Antenupcial).....	206
Questão 2 (Eficácia do Pacto).....	206
Questão 3 (Registro para Efeitos Erga Omnes).....	207
Questão 4 (Averbação Obrigatória na Matrícula).....	207
Questão 5 (Liberdade de Estipulação).....	208
Questão 6 (Vigência do Regime).....	208
Questão 7 (Alteração Antes do Casamento).....	208
Questão 8 (Requisito para Alteração Pós-Casamento).....	209
Questão 9 (Motivação e Alteração).....	209
Questão 10 (Finalidade da Averbação Pós-Alteração).....	210
Questão 11 (Oponibilidade Contra Terceiros).....	210
Questão 12 (Regime Convencional vs. Legal).....	210
Questão 13 (Limitação da Estipulação).....	211
Questão 14 (Registro do Pacto - Local).....	211
Questão 15 (Preservação na Alteração).....	211
Questão 16 (Natureza do Ato de Alteração).....	212
Questão 17 (Consequência da Nulidade Formal).....	212
Questão 18 (Garantia da Segurança Jurídica).....	213
Questão 19 (Conteúdo da Averbação).....	213
Questão 20 (Flexibilidade do Sistema).....	213
1.18 Regime de Bens – Alteração, Sucessão e Reflexos no Registro Civil.....	215
1. Alteração do Regime de Bens no Curso do Casamento.....	215
2. Regime de Bens e Sucessão.....	215
3. Averbações Relacionadas ao Estado Civil.....	215
Considerações Finais.....	216
Exercícios de Fixação.....	216
Questão 1 (Procedimento de Alteração).....	216
Questão 2 (Intimação Judicial).....	216
Questão 3 (Publicidade da Alteração).....	217
Questão 4 (Equiparação Sucessória).....	217
Questão 5 (Mandado de Averbação - Empresário).....	218
Questão 6 (Reflexo na Sucessão).....	218
Questão 7 (Publicidade no Registro de Imóveis).....	218
Questão 8 (Averbação Obrigatória no Registro Civil).....	219
Questão 9 (Meio Alternativo de Divulgação).....	219
Questão 10 (Comprovação no Registro de Imóveis).....	220
Questão 11 (Natureza do Procedimento).....	220
Questão 12 (Impacto da Averbação no RI).....	220
Questão 13 (Conexão do Regime de Bens).....	221
Questão 14 (Exigência de Averbação - Geral).....	221
Questão 15 (Proteção Fundamental).....	222
Questão 16 (União Estável - Sucessão).....	222

Questão 17 (Trânsito em Julgado).....	222
Questão 18 (Cerne da Alteração).....	223
Questão 19 (Exceção na Averbação).....	223
Questão 20 (Integridade do Sistema).....	223
1.19 Alterações de Estado Civil: Escrituras Públicas, Registro e Averbação.....	225
1. Evolução Legislativa: Lei nº 11.441/2007 e Resolução nº 35/2007 do CNJ.....	225
2. Disciplina no Código de Processo Civil Atual.....	225
3. Reflexos no Registro de Imóveis.....	225
4. Condomínio “Pro Indiviso” e o Princípio da Continuidade.....	226
Considerações Finais.....	226
Exercícios de Fixação.....	226
Questão 1 (Marco Legislativo).....	226
Questão 2 (Regulamentação CNJ).....	227
Questão 3 (Requisito para Via Administrativa - CPC).....	227
Questão 4 (Natureza da Escritura Pública).....	227
Questão 5 (Presença Obrigatória no Ato Notarial).....	228
Questão 6 (Ato Registral - Partilha).....	228
Questão 7 (Ato Registral - Dissolução sem Partilha).....	229
Questão 8 (Condomínio Pro Indiviso).....	229
Questão 9 (Princípio Registral).....	229
Questão 10 (Ato de Averbação - Exemplos).....	230
Questão 11 (Finalidade da Averbação no RI).....	230
Questão 12 (Via Administrativa - Ausência de Incapazes).....	231
Questão 13 (Princípios Registrais).....	231
Questão 14 (Ato com Transmissão ou Atribuição).....	231
Questão 15 (Escritura Pública - Efeito Patrimonial).....	232
Questão 16 (Escritura Pública - Consensualidade).....	232
Questão 17 (Requisitos para a Lavratura).....	233
Questão 18 (Alteração de Nome).....	233
Questão 19 (Distinção de Atos).....	233
Questão 20 (Evolução Administrativa).....	234
1.20 Retificações: Conceito, Evolução Legislativa e Classificações.....	235
1. Distinções em Relação a Outras Figuras.....	235
2. Evolução Legislativa da Retificação.....	235
3. Classificações da Retificação.....	235
a) Segundo Kioitsi Chicuta.....	235
b) Segundo Luciano Lopes Passarelli.....	236
c) Segundo Narciso Orlandi Neto.....	236
4. Retificação da Base Objetiva e Subjetiva.....	236
Considerações Finais.....	236
Exercícios de Fixação.....	237
Questão 1 (Conceito e Função).....	237
Questão 2 (Distinção de Institutos).....	237

Questão 3 (Inovação Legislativa).....	238
Questão 4 (Classificação de Kioitsi Chicuta - Conteúdo).....	238
Questão 5 (Classificação de Kioitsi Chicuta - Objeto).....	238
Questão 6 (Base da Retificação).....	239
Questão 7 (Presunção do Registro).....	239
Questão 8 (Retificação da Base Objetiva).....	240
Questão 9 (Classificação de Passarelli - Judicial).....	240
Questão 10 (Classificação de Orlandi Neto - Título Causal).....	240
Questão 11 (Retificação Negativa).....	241
Questão 12 (Retificação Positiva).....	241
Questão 13 (Retificação de Direito).....	242
Questão 14 (Iniciativa de Ofício).....	242
Questão 15 (Retificação Direta).....	242
Questão 16 (Investidura).....	243
Questão 17 (Jurisdição Voluntária).....	243
Questão 18 (Extensão Total).....	243
Questão 19 (Extensão Parcial).....	244
Questão 20 (Preservação da Integridade).....	244
1.21 Retificações: Retificação de Escritura e Erro no Registro.....	246
1. Erro no Título x Erro no Registro.....	246
2. Retificação de Escritura: Providência Extrarregistral.....	246
a) Ata Retificativa.....	246
b) Escritura de Retificação-Ratificação.....	247
3. Princípio da Segurança Jurídica.....	247
Considerações Finais.....	247
Exercícios de Fixação.....	248
Questão 1 (Erro no Registro).....	248
Questão 2 (Erro no Título).....	248
Questão 3 (Consequência do Erro no Título).....	248
Questão 4 (Ata Retificativa - Cabimento).....	249
Questão 5 (Ata Retificativa - Autor).....	249
Questão 6 (Exemplo de Ata Retificativa).....	250
Questão 7 (Escritura de Retificação-Ratificação - Cabimento).....	250
Questão 8 (Escritura de Retificação-Ratificação - Exigência).....	250
Questão 9 (Princípio Preservado).....	251
Questão 10 (Retificação Extrarregistral).....	251
Questão 11 (Retificação do Título - Condição).....	252
Questão 12 (Substância do Negócio).....	252
Questão 13 (Ata Retificativa - Iniciativa).....	252
Questão 14 (Escritura de Retificação-Ratificação - Função).....	253
Questão 15 (Erro no Registro - Correção).....	253
Questão 16 (Erros na Descrição de Bens).....	253
Questão 17 (Requisitos para a Correção).....	254

Questão 18 (Remissão ao Ato Retificado).....	254
Questão 19 (Exigência Comprobatória).....	255
Questão 20 (Causa da Incorreção).....	255
1.21 Retificações: Princípios Registrários e Objetivos.....	256
1. Princípios Registrários Relacionados à Retificação.....	256
2. Ato de Registro ou Averbação como Ato Administrativo.....	256
3. Objetivos da Retificação.....	256
Considerações Finais.....	257
Exercícios de Fixação.....	257
Questão 1 (Princípio da Unitariedade).....	257
Questão 2 (Princípio da Legalidade).....	258
Questão 3 (Ato Administrativo).....	258
Questão 4 (Presunção Relativa).....	258
Questão 5 (Objetivo Principal).....	259
Questão 6 (Exceção à Instância).....	259
Questão 7 (Princípio da Especialidade).....	260
Questão 8 (Princípio da Segurança).....	260
Questão 9 (Princípio da Legitimidade Registral).....	260
Questão 10 (Formalismo no Contexto da Retificação).....	261
Questão 11 (Agilidade e Celeridade).....	261
Questão 12 (Ato Administrativo - Legitimidade).....	262
Questão 13 (Custo-Benefício).....	262
Questão 14 (Confiabilidade).....	262
Questão 15 (Boa-fé).....	263
Questão 16 (Segurança Jurídica).....	263
Questão 17 (Concepção da Retificação).....	263
Questão 18 (Natureza do Ato).....	264
Questão 19 (Veracidade do Ato).....	264
Questão 20 (Função Social).....	265
1.22 Retificações: Previsão Legal e Limites Administrativos.....	266
1. Hipóteses do Artigo 212 da LRP.....	266
2. Descrição Precária e Remessa à Via Judicial.....	266
3. Hipóteses do Artigo 213 da LRP.....	266
Considerações Finais.....	267
Exercícios de Fixação.....	267
Questão 1 (Fundamento Legal).....	267
Questão 2 (Hipótese do Art. 212 - Omissão).....	268
Questão 3 (Hipótese do Art. 212 - Imprecisão).....	268
Questão 4 (Via Jurisdicional).....	268
Questão 5 (Retificação Ex Officio).....	269
Questão 6 (Instrução Obrigatória para Perímetro e Área).....	269
Questão 7 (Limite Administrativo - Área de Confrontante).....	270
Questão 8 (Princípio Preservado).....	270

Questão 9 (Inviabilidade Administrativa - Georreferenciamento).....	270
Questão 10 (Função da Retificação).....	271
Questão 11 (Finalidade da Assinatura dos Confrontantes).....	271
Questão 12 (Limite Administrativo - Área Pública).....	272
Questão 13 (Profissional Habilitado).....	272
Questão 14 (Retificação que Não Exprime a Verdade).....	272
Questão 15 (Procedimento Administrativo).....	273
Questão 16 (Remessa à Via Judicial).....	273
Questão 17 (Celeridade e Custo-Benefício).....	274
Questão 18 (Limite Tabular - Confrontantes).....	274
Questão 19 (Objeto da Retificação Simples).....	274
Questão 20 (Regime de Retificação).....	275
1.23 Retificações: Retificação Unilateral.....	276
1. Omissão ou Erro na Transposição de Elemento do Título.....	276
2. Indicação ou Atualização de Confrontações.....	276
3. Alteração de Denominação de Logradouro Público.....	276
4. Indicação de Rumos, Ângulos ou Coordenadas Georreferenciadas.....	276
5. Alteração ou Inserção por Cálculo Matemático.....	277
Considerações Finais.....	277
Exercícios de Fixação.....	277
Questão 1 (Conceito).....	277
Questão 2 (Omissão ou Erro na Transposição).....	278
Questão 3 (Confrontações - Atualização).....	278
Questão 4 (Confrontações - Descrição).....	278
Questão 5 (Logradouro Público - Comprovação).....	279
Questão 6 (Georreferenciamento - Limite Unilateral).....	279
Questão 7 (Georreferenciamento - Documentação).....	280
Questão 8 (Alteração por Cálculo Matemático).....	280
Questão 9 (Objetivo da Retificação Sumária).....	280
Questão 10 (Retificação de Logradouro - Comprovação).....	281
Questão 11 (Limites da Retificação Unilateral).....	281
Questão 12 (Retificação Unilateral e Terceiros).....	282
Questão 13 (Procedimento em Caso de Alteração de Área/Medida).....	282
Questão 14 (Rigor Técnico).....	282
Questão 15 (Georreferenciamento - Objetivo).....	283
Questão 16 (Requerimento - Omissão/Erro na Transposição).....	283
Questão 17 (Cálculo Matemático - Exigência de Profissional).....	284
Questão 18 (Caminho da Retificação).....	284
Questão 19 (Denominação de Logradouro - Iniciativa).....	284
Questão 20 (Contribuição da Retificação Unilateral).....	285
1.24 Retificações: Anuência dos Confrontantes.....	286
1. Confrontantes Obrigatórios.....	286
2. Questões Controversas e a Exclusão do “Ocupante”.....	286

3. Soluções Práticas Sugeridas.....	286
Considerações Finais.....	287
Exercícios de Fixação.....	287
Questão 1 (Titulares Exigidos).....	287
Questão 2 (Exclusão da Lei nº 14.382/2022).....	288
Questão 3 (Limite da Exigência).....	288
Questão 4 (Representação em Condomínio).....	289
Questão 5 (Exceção - Direitos de Garantia).....	289
Questão 6 (Controvérsia da Exclusão do Ocupante).....	289
Questão 7 (Confrontante Falecido - Inventário em Andamento).....	290
Questão 8 (Representação em Condomínio Edilício).....	290
Questão 9 (Solução Prática - Imóvel Confrontante com Matrícula).....	290
Questão 10 (Solução Prática - Imóvel Confrontante Sem Matrícula).....	291
Questão 11 (Retificação e Terceiros).....	291
Questão 12 (Ausência de Anuência de Possuidor sem Título).....	292
Questão 13 (Confrontante Falecido - Inventário Encerrado).....	292
Questão 14 (Consequência da Exclusão do Ocupante).....	293
Questão 15 (Confrontante Obrigatório Adicional).....	293
Questão 16 (Dificuldade de Interpretação - Direitos Aquisitivos).....	293
Questão 17 (Conceito de Confrontantes).....	294
Questão 18 (Imóvel Sem Matrícula - Ausência de Checagem).....	294
Questão 19 (Finalidade da Anuência).....	295
Questão 20 (Forma de Anuência para Proprietário Tabular).....	295
1.25 Retificações: Retificação Bilateral.....	296
1. Documentos Necessários.....	296
2. Requerimento e Protocolo.....	296
3. Prorrogação da Prenotação.....	297
4. Legitimidade e Notificações.....	297
Considerações Finais.....	297
Exercícios de Fixação.....	297
Questão 1 (Característica Fundamental).....	297
Questão 2 (Documentação Técnica Obrigatória).....	298
Questão 3 (Princípio da Não-Prioridade).....	298
Questão 4 (Prorrogação da Prenotação).....	299
Questão 5 (Transmissão da Propriedade em Curso).....	299
Questão 6 (Legitimidade e Notificação).....	299
Questão 7 (Declaração Intramuros).....	300
Questão 8 (Imóvel Rural - Documentação Obrigatória).....	300
Questão 9 (Conceito de Requerimento).....	301
Questão 10 (Dispensa de Notificação dos Demais Proprietários).....	301
Questão 11 (Finalidade da Retificação Bilateral).....	302
Questão 12 (Base Legal da Retificação Bilateral).....	302
Questão 13 (Requisito de Retificação Bilateral).....	302

Questão 14 (Consequência da Prorrogação da Prenotação).....	303
Questão 15 (Declaração de Responsabilidade).....	303
Questão 16 (Diferença para Retificação Unilateral).....	303
Questão 17 (Rigor Formal e Custo-Benefício).....	304
Questão 18 (Requisito para Imóvel Rural).....	304
Questão 19 (Dispensa de Notificação - Presunção).....	305
Questão 20 (Natureza Administrativa).....	305
1.26 Retificações: Notificação, Impugnação e Diligências.....	306
1. Impugnação e Manifestação dos Interessados.....	306
2. Hipóteses de Impugnação Infundada.....	306
3. Controle pelo Juiz Corregedor Permanente.....	306
4. Diligências e Vistorias.....	307
Considerações Finais.....	307
Exercícios de Fixação.....	307
Questão 1 (Impugnação - Manifestação do Requerente).....	307
Questão 2 (Impugnação Fundamentada - Encaminhamento).....	308
Questão 3 (Impugnação Infundada - Rejeição).....	308
Questão 4 (Diligências do Registrador - Fundamento).....	309
Questão 5 (Inspeção Judicial vs. Diligência do Registrador).....	309
Questão 6 (Natureza do Controle Judicial).....	309
Questão 7 (Tratamento de Impugnação Infundada).....	310
Questão 8 (Prazo para Composição).....	310
Questão 9 (Decisão do Juiz Corregedor).....	311
Questão 10 (Impugnação Infundada - Recurso).....	311
Questão 11 (Função da Diligência do Registrador).....	311
Questão 12 (Tratamento de Impugnações Genéricas).....	312
Questão 13 (Objeto do Exame Judicial).....	312
Questão 14 (Hipótese de Impugnação Infundada).....	313
Questão 15 (Emolumentos Adicionais).....	313
Questão 16 (Hipótese de Impugnação Infundada).....	313
Questão 17 (Consequência da Remessa às Vias Ordinárias).....	314
Questão 18 (Fundamento Legal da Diligência in Loco).....	314
Questão 19 (Tentativa de Composição).....	315
Questão 20 (Tutela de Direitos).....	315
1.27 Retificações: Documentos Pessoais, Mapa e Memorial.....	317
1. Documentos Pessoais.....	317
2. Mapa e Memorial Descritivo.....	317
3. Particularidade dos Imóveis Rurais: Georreferenciamento.....	318
Considerações Finais.....	318
Exercícios de Fixação.....	318
Questão 1 (Especialidade Subjetiva).....	318
Questão 2 (Documentos Pessoais - CNJ).....	319
Questão 3 (Incapacidade de Assinar).....	319

Questão 4 (Mapa - Conteúdo Obrigatório).....	320
Questão 5 (Memorial Descritivo - Assinaturas).....	320
Questão 6 (Responsabilidade por Falsidade).....	320
Questão 7 (Georreferenciamento).....	321
Questão 8 (Ônus e Gravames na Planta).....	321
Questão 9 (Conceito de Imóvel Rural).....	322
Questão 10 (Imóvel Rural - Interrupções Físicas).....	322
Questão 11 (Finalidade da Documentação Completa).....	322
Questão 12 (Identificação na Planta).....	323
Questão 13 (Conexão com Princípios).....	323
Questão 14 (Conteúdo do Mapa).....	323
Questão 15 (Georreferenciamento e Confiança).....	324
Questão 16 (Responsabilidade em Caso de Falsidade).....	324
Questão 17 (Identificação de Pessoa Física).....	325
Questão 18 (Representação por Procuração).....	325
Questão 19 (Conteúdo do Mapa).....	325
Questão 20 (Natureza da Extensão de Terra).....	326
1.28 Retificações: Reserva Legal, CAR, CCIR e Declarações Técnicas.....	327
1. Reserva Legal e Cadastro Ambiental Rural (CAR).....	327
2. CCIR e ITR.....	327
3. Declarações Necessárias.....	327
4. Cursos d'Água.....	328
Considerações Finais.....	328
Exercícios de Fixação.....	328
Questão 1 (Reserva Legal - Exigência Registral).....	328
Questão 2 (CCIR - Exigência Legal).....	329
Questão 3 (Declarações - Responsabilidade).....	329
Questão 4 (Cursos d'Água Não Navegáveis).....	329
Questão 5 (Declaração de Profissional).....	330
Questão 6 (Consequência da Não Especialização da Reserva Legal).....	330
Questão 7 (Declaração Intramuros).....	331
Questão 8 (Cursos d'Água Navegáveis).....	331
Questão 9 (Escopo da Exigência do CAR).....	331
Questão 10 (CCIR - Multiplicidade).....	332
Questão 11 (Responsabilidade e Segurança Jurídica).....	332
Questão 12 (Cursos d'Água - Consulta).....	333
Questão 13 (Declaração de Levantamento In Loco).....	333
Questão 14 (Exigência do CAR - Código Florestal).....	333
Questão 15 (Regime dos Cursos d'Água).....	334
Questão 16 (Interface Registral).....	334
Questão 17 (Cursos d'Água e Regime Público).....	335
Questão 18 (Cursos d'Água - Regime Privado).....	335
Questão 19 (CCIR e ITR - Base Legal).....	335

Questão 20 (Rigor Documental).....	336
1.29 Georreferenciamento e Retificação.....	337
1. Cobrança de Emolumentos.....	337
2. Georreferenciamento com Certificação.....	337
3. Georreferenciamento sem Certificação.....	337
4. Prazos Legais para Exigência do Georreferenciamento.....	337
Considerações Finais.....	338
Exercícios de Fixação.....	338
Questão 1 (Conceito e Finalidade).....	338
Questão 2 (Cobrança de Emolumentos).....	338
Questão 3 (Equivalência Registral).....	339
Questão 4 (Georreferenciamento com Certificação - Princípio Atingido).....	339
Questão 5 (Prazo Legal - Imóveis até 25 ha).....	340
Questão 6 (Georreferenciamento sem Certificação - Entendimento).....	340
Questão 7 (Exigência Imediata).....	340
Questão 8 (Princípio do Escalamento).....	341
Questão 9 (Incompletude Registral).....	341
Questão 10 (Consequência Prática).....	342
Questão 11 (Georreferenciamento sem Certificação - Natureza).....	342
Questão 12 (Prazo Legal - Imóveis de 25 a 100 ha).....	342
Questão 13 (Fundamento de Emolumentos).....	343
Questão 14 (Regulamentação).....	343
Questão 15 (Georreferenciamento sem Certificação - Não Vínculo).....	344
Questão 16 (Segurança Registral).....	344
Questão 17 (Consequência da Certificação).....	344
Questão 18 (Escalonamento dos Prazos).....	345
Questão 19 (Implicação no Registro).....	345
Questão 20 (Correção de Falhas).....	346
1.30 Casos Especiais de Retificação.....	347
1. Hipóteses de Indeferimento.....	347
2. Apuração de Remanescente.....	347
3. Retificação em Mais de uma Circunscrição.....	347
4. Retificação com Transferência de Área.....	348
5. Retificação de Áreas Públicas.....	348
6. Seccionamento por Vias Públicas e Frações Mínimas.....	348
7. Registro de Título Anterior à Retificação.....	348
Considerações Finais.....	349
Exercícios de Fixação.....	349
Questão 1 (Hipótese de Indeferimento - Limites da Via Administrativa).....	349
Questão 2 (Apuração de Remanescente - Notificação).....	349
Questão 3 (Retificação com Transferência de Área - Dispensa).....	350
Questão 4 (Retificação de Áreas Públicas - Condição).....	350
Questão 5 (Registro de Título Anterior - Condição).....	350

Questão 6 (Apuração de Remanescente - Contexto).....	351
Questão 7 (Retificação com Transferência de Área - Regras de Limite).....	351
Questão 8 (Remanescente Inferior à FMP).....	352
Questão 9 (Hipótese de Indeferimento - Domínio Público).....	352
Questão 10 (Remessa à Via Jurisdicional).....	352
Questão 11 (Retificação com Transferência de Área - Requisito Econômico).....	353
Questão 12 (Registro de Título Anterior - Efeito da Prenotação).....	353
Questão 13 (Retificação em Mais de uma Circunscrição).....	354
Questão 14 (Abertura de Matrícula de Imóvel Público).....	354
Questão 15 (Seccionamento por Vias Públicas - Princípio).....	354
Questão 16 (Remanescente Apurado - Finalidade).....	355
Questão 17 (Retificação com Transferência de Área - Transação).....	355
Questão 18 (Princípio Estruturante).....	356
Questão 19 (Registro de Título Anterior - Modo de Registro).....	356
Questão 20 (Hipótese de Indeferimento - Domínio Público).....	356
1.31 Livros e Conservação no Registro de Imóveis.....	358
1. Livros do Registro de Imóveis na Lei nº 6.015/1973.....	358
2. Livros do Registro de Imóveis no Decreto nº 4.857/1939 (revogado).....	358
Considerações Finais.....	359
Exercícios de Fixação.....	359
Questão 1 (Livro nº 1 - Função).....	359
Questão 2 (Livro nº 2 - Função).....	359
Questão 3 (Livros Substituíveis por Fichas).....	360
Questão 4 (Livro nº 5 - Função).....	360
Questão 5 (Livro nº 3 - Função).....	361
Questão 6 (Sistema Antigo - Livro Específico).....	361
Questão 7 (Sistema Antigo - Transcrição).....	361
Questão 8 (Livro nº 4 - Função).....	362
Questão 9 (Sistema Antigo - Livros Principais).....	362
Questão 10 (Objetivo do Sistema Registral).....	363
Questão 11 (Sistema Antigo - Livro de Debêntures).....	363
Questão 12 (Base Legal Atual).....	363
Questão 13 (Modelo Antigo - Foco).....	364
Questão 14 (Modelo Atual - Característica).....	364
Questão 15 (Finalidade do Livro nº 2).....	364
Questão 16 (Livro nº 4 - Busca).....	365
Questão 17 (Livro nº 5 - Busca).....	365
Questão 18 (Princípio Garantido pelo Livro nº 1).....	366
Questão 19 (Tendência do Sistema).....	366
Questão 20 (Diferença Histórica).....	366
1.32 Livros e Conservação: Livro nº 1 (Protocolo) e Livro nº 2 (Registro Geral).....	368
1. Livro nº 1 – Protocolo.....	368
2. Livro nº 2 – Registro Geral.....	368

a) Matrícula.....	368
b) Registro.....	369
Considerações Finais.....	369
Exercícios de Fixação.....	370
Questão 1 (Livro nº 1 - Princípio Garantido).....	370
Questão 2 (Livro nº 2 - Função Central).....	370
Questão 3 (Requisito da Escrituração do Protocolo).....	370
Questão 4 (Requisito da Matrícula - Imóvel Rural).....	371
Questão 5 (Requisito do Registro - Qualificação).....	371
Questão 6 (Requisito da Matrícula - Pessoa Física).....	372
Questão 7 (Protocolo - Significado).....	372
Questão 8 (Requisito da Matrícula - Imóvel Urbano).....	372
Questão 9 (Matrícula - Abertura).....	373
Questão 10 (Livro nº 1 - Conteúdo Resumido).....	373
Questão 11 (Requisito do Registro - Aspecto Econômico).....	374
Questão 12 (Matrícula - Número de Ordem).....	374
Questão 13 (Requisito da Matrícula - Pessoa Jurídica).....	374
Questão 14 (Multipropriedade - Exigência).....	375
Questão 15 (Requisito do Registro - Título).....	375
Questão 16 (Livro nº 2 - Princípios Reforçados).....	375
Questão 17 (Requisito da Escrituração do Protocolo).....	376
Questão 18 (Requisito da Matrícula - Aspecto Histórico).....	376
Questão 19 (Exceção à Regra do Protocolo).....	377
Questão 20 (Requisito do Registro - Título).....	377
1.33 Livros e Conservação: Ordem, Guarda e Arquivo de Segurança.....	378
1. Dever de Ordem e Conservação.....	378
2. Recomendação nº 9/2013 do CNJ.....	378
Considerações Finais.....	379
Exercícios de Fixação.....	379
Questão 1 (Perícia - Autorização).....	379
Questão 2 (Dever de Guarda - Abrangência).....	380
Questão 3 (Recomendação nº 9/2013 - Meio de Cópia Digital).....	380
Questão 4 (Recomendação nº 9/2013 - Frequência de Atualização).....	380
Questão 5 (Princípio Finalístico).....	381
Questão 6 (Recomendação nº 9/2013 - Livros de Notas).....	381
Questão 7 (Responsabilidade Pessoal).....	381
Questão 8 (Arquivo de Segurança - Local de Cópia).....	382
Questão 9 (Recomendação nº 9/2013 - Transmissão).....	382
Questão 10 (Fundamento da Recomendação nº 9/2013 - Acidentes).....	383
Questão 11 (Obrigatoriedade de Backup).....	383
Questão 12 (Recomendação nº 9/2013 - Objetivo).....	383
Questão 13 (Arquivos de Protesto).....	384
Questão 14 (Arquivos Informatizados - Dispensa).....	384

Questão 15 (Proteção do Acervo).....	385
Questão 16 (Prevalência Normativa).....	385
Questão 17 (Fundamento - Custo).....	385
Questão 18 (Obrigatoriedade de Informação).....	386
Questão 19 (Dever de Guarda - Manutenção).....	386
Questão 20 (Dever de Perícia - Proteção).....	387
1.34 Livros e Conservação: O Provimento nº 74/2018 do CNJ.....	388
1. Fundamentos do Provimento.....	388
2. Políticas de Segurança da Informação.....	388
3. Arquivamento e Cópias de Segurança.....	388
4. Autenticação e Trilha de Auditoria.....	388
5. Continuidade e Sucessão.....	389
6. Estrutura e Classes de Serventias.....	389
7. Governança e Fiscalização.....	389
Considerações Finais.....	389
Exercícios de Fixação.....	390
Questão 1 (Fundamento Normativo).....	390
Questão 2 (Política de Segurança - Integridade).....	390
Questão 3 (Arquivamento e Backup - Frequência e Tipo).....	391
Questão 4 (Autenticação de Usuários).....	391
Questão 5 (Trilha de Auditoria - Finalidade).....	391
Questão 6 (Continuidade e Sucessão).....	392
Questão 7 (Classificação de Serventias - Classe 1).....	392
Questão 8 (Órgão de Governança).....	393
Questão 9 (Política de Segurança - Confidencialidade).....	393
Questão 10 (Classificação de Serventias - Classe 3).....	393
Questão 11 (Arquivamento e Backup - Redundância).....	394
Questão 12 (Política de Segurança - Disponibilidade).....	394
Questão 13 (Consequência do Descumprimento).....	395
Questão 14 (Política de Segurança - Controle).....	395
Questão 15 (Classificação de Serventias - Classe 2).....	395
Questão 16 (Armazenamento de Mídias Físicas).....	396
Questão 17 (Inspeções e Vulnerabilidades).....	396
Questão 18 (Exigência para Serventias de Classe 1).....	396
Questão 19 (Obrigatoriedade Adicional de Planejamento).....	397
Questão 20 (Funcionários Treinados - Classe 3).....	397
1.35 Livros e Conservação: Normas do Código Nacional de Normas (Provimento nº 149/2023).	399
1. Comunicação de Extravio ou Danificação dos Livros.....	399
2. Vedação de Abertura de Matrícula sem Conferência Prévia.....	399
3. Vedação de Matrículas com Mesma Numeração.....	399
4. Relação com o Art. 338 do CNN/Extrajudicial.....	399
Considerações Finais.....	400

Exercícios de Fixação.....	400
Questão 1 (Extravio ou Danificação - Comunicação Obrigatória).....	400
Questão 2 (Abertura de Matrícula - Vedação).....	401
Questão 3 (Vedação de Numeração - Princípio).....	401
Questão 4 (CNN - Livro nº 3 - Tipicidade).....	401
Questão 5 (Matrícula em Outra Circunscrição).....	402
Questão 6 (Comunicação de Extravio - Justificativa).....	402
Questão 7 (Irregularidade Histórica - Saneamento).....	403
Questão 8 (Abertura de Matrícula - Prevenção).....	403
Questão 9 (Unitariedade Matricial - Exigência).....	403
Questão 10 (Art. 338 - Contexto).....	404
Questão 11 (Vedação de Numeração Repetida).....	404
Questão 12 (Base para Nova Matrícula em Outra Circunscrição).....	404
Questão 13 (Comunicação de Extravio - Finalidade).....	405
Questão 14 (Relação entre Artigos do CNN).....	405
Questão 15 (Vedação de Duplicidade).....	406
Questão 16 (Livro nº 3 - Irregistrabilidade).....	406
Questão 17 (Provimento nº 149/2023 - Natureza).....	406
Questão 18 (Comprometimento da Unicidade).....	407
Questão 19 (Vedação de Duplicidade - Meio).....	407
Questão 20 (Irregularidade Histórica - Regularização).....	408
1.36 Livros e Conservação: Certidões, Restauração de Livros e Proteção de Dados.....	409
1. Limites à Expedição de Certidões.....	409
2. Procedimentos de Restauração.....	409
3. Proteção de Dados Pessoais.....	409
Considerações Finais.....	410
Exercícios de Fixação.....	410
Questão 1 (Certidões - Vedação).....	410
Questão 2 (Restauração - Condição).....	411
Questão 3 (Incidente de Segurança - Comunicação).....	411
Questão 4 (Restauração - Autorização).....	412
Questão 5 (LGPD - Comunicação de Incidente).....	412
Questão 6 (Restauração - Base de Elementos).....	412
Questão 7 (Certidões - Finalidade da Vedação).....	413
Questão 8 (LGPD - Segurança Pós-Utilização).....	413
Questão 9 (Restauração de Registro Civil - Foro).....	414
Questão 10 (Restauração - Confiabilidade).....	414
Questão 11 (Restauração de Registro Civil - Dispensa).....	414
Questão 12 (Incidente de Segurança - Atores).....	415
Questão 13 (Certidões - Princípio Reforçado).....	415
Questão 14 (Restauração - Pedido).....	416
Questão 15 (Incidente de Segurança - Conteúdo da Comunicação).....	416
Questão 16 (CNN - Restauração Total ou Parcial).....	416

Questão 17 (LGPD - Comunicação de Incidente - Dado Exigido).....	417
Questão 18 (Restauração - Objetivo).....	417
Questão 19 (Vedação de Certidões - Meio Proibido).....	417
Questão 20 (Lei Base - Proteção de Dados).....	418
1.37 – Código Nacional de Matrícula (CNM).....	419
1. Natureza e Estrutura do CNM.....	419
2. Impossibilidade de Reutilização.....	419
3. Programa Gerador e Validador (PGV-CNM).....	419
4. Acesso ao PGV.....	419
5. Consulta Pública.....	419
6. Unicidade e Sequência das Matrículas.....	419
7. Transposição para Fichas Soltas.....	419
8. Prazos e Dispensas Transitórias.....	420
9. Casos Omissos.....	420
Considerações Finais.....	420
Exercícios de Fixação.....	420
Questão 1 (Estrutura do CNM - Dígito L).....	420
Questão 2 (PGV-CNM - Gerenciamento).....	421
Questão 3 (Reutilização do CNM).....	421
Questão 4 (Estrutura do CNM - Tamanho).....	421
Questão 5 (Unicidade da Matrícula).....	422
Questão 6 (Dígitos Verificadores).....	422
Questão 7 (Transposição para Fichas Soltas).....	423
Questão 8 (Prazo de Implantação).....	423
Questão 9 (Matrículas Duplicadas).....	423
Questão 10 (Acesso ao PGV).....	424
Questão 11 (Omissões Normativas).....	424
Questão 12 (Consulta Pública).....	425
Questão 13 (Função do PGV).....	425
Questão 14 (Códigos Integrativos).....	425
Questão 15 (Saltos na Numeração).....	426
Questão 16 (Código da Serventia).....	426
Questão 17 (Provimento Consolidado).....	426
Questão 18 (Matrículas Duplicadas - Saneamento).....	427
Questão 19 (Regra do Livro 3).....	427
Questão 20 (Provimento Detalhador).....	428
1.38 Lei nº 13.097/2015: Segurança Jurídica e Princípio da Concentração.....	429
1. O Princípio da Concentração na Lei nº 13.097/2015.....	429
2. Boa-fé e dispensa de certidões.....	429
Considerações Finais.....	430
Exercícios de Fixação.....	430
Questão 1 (Segurança Jurídica - Dinâmica).....	430
Questão 2 (Princípio da Concentração - Lei).....	431

Questão 3 (Obrigatoriedade de Averbação).....	431
Questão 4 (Eficácia contra Terceiros - Regra Geral).....	431
Questão 5 (Boa-fé do Adquirente - Dispensa de Certidões).....	432
Questão 6 (Exceção ao Princípio da Concentração).....	432
Questão 7 (Segurança Jurídica - Estática).....	433
Questão 8 (Citação e Ação Pessoal).....	433
Questão 9 (Insolvência).....	433
Questão 10 (Efeitos da Falta de Registro).....	434
Questão 11 (Termo Máximo).....	434
Questão 12 (Simplificação no Tráfego Jurídico).....	435
Questão 13 (Averbação Obrigatória de Construção).....	435
Questão 14 (Segurança Jurídica Estática - Finalidade).....	435
Questão 15 (Certidões e Lei 7.433/1985).....	436
Questão 16 (Segurança Jurídica - Conceito).....	436
Questão 17 (Citação e Ação Real).....	437
Questão 18 (Indisponibilidade).....	437
Questão 19 (Efeitos da Lei 13.097/2015).....	437
Questão 20 (Concentração - Conceito).....	438
1.39 Lei nº 13.097/2015 e o Código de Processo Civil.....	439
1. Certidão para fins de averbação.....	439
2. Comunicação e cancelamento de averbações.....	439
3. Fraude à execução e responsabilidade do exequente.....	439
Considerações Finais.....	439
Exercícios de Fixação.....	440
Questão 1 (Averbação de Execução - Certidão).....	440
Questão 2 (Presunção de Fraude).....	440
Questão 3 (Averbação de Execução - Locais).....	441
Questão 4 (Comunicação ao Juízo).....	441
Questão 5 (Responsabilidade do Exequente).....	441
Questão 6 (Finalidade do Art. 828 do CPC).....	442
Questão 7 (Cancelamento da Averbação).....	442
Questão 8 (Fraude à Execução - Impossibilidade de Alegação).....	443
Questão 9 (Iniciativa do Cancelamento).....	443
Questão 10 (Indenização - Tramitação).....	443
Questão 11 (Sistema Integrado).....	444
Questão 12 (Dever do Credor).....	444
Questão 13 (Averbação - Tipo de Bens).....	444
Questão 14 (Comunicação de Averbação - Prazo).....	445
Questão 15 (Proteção da Circulação).....	445
Questão 16 (Dever de Cancelamento - Omissão).....	446
Questão 17 (Confiabilidade).....	446
Questão 18 (Instrumento de Averbação - Nome).....	446
Questão 19 (Presunção de Fraude - Oponibilidade).....	447

Questão 20 (Tramitação da Indenização).....	447
1.40 Lei nº 13.097/2015: Averbações e Fraude à Execução.....	449
1. Averbação por determinação judicial.....	449
2. Prazos e obrigações do registrador.....	449
3. Fraude à execução no CPC.....	449
Considerações Finais.....	450
Exercícios de Fixação.....	450
Questão 1 (Averbação - Ordem Judicial).....	450
Questão 2 (Conteúdo da Averbação de Ação de Insolvência).....	451
Questão 3 (Prazo do Registrador).....	451
Questão 4 (Fraude à Execução - Hipótese do CPC).....	451
Questão 5 (Averbação - Proporcionalidade).....	452
Questão 6 (Fraude à Execução - Ineficácia).....	452
Questão 7 (Comunicação do Oficial).....	453
Questão 8 (Averbação - Emolumentos).....	453
Questão 9 (Fraude à Execução - Improbidade).....	453
Questão 10 (Adquirente - Direito de Defesa).....	454
Questão 11 (Fraude - Desconsideração da Personalidade Jurídica).....	454
Questão 12 (Bens Excluídos da Lei 13.097/2015).....	455
Questão 13 (Fraude à Execução - Citação).....	455
Questão 14 (Averbação Gratuita).....	455
Questão 15 (Bens Não Sujeitos a Registro - Ônus da Prova).....	456
Questão 16 (Hipótese de Fraude - Constrição).....	456
Questão 17 (Finalidade da Averbação).....	457
Questão 18 (Princípio Norteador).....	457
Questão 19 (Averbação de Execução - Art. CPC).....	457
Questão 20 (Direito do Adquirente).....	458
1.41 A Hipoteca no Código Civil: Características Gerais.....	459
A Hipoteca Judiciária no Código de Processo Civil.....	459
Considerações Finais.....	460
Exercícios de Fixação.....	460
Questão 1 (Hipoteca - Requisito Essencial).....	460
Questão 2 (Hipoteca Judiciária - Título Constitutivo).....	461
Questão 3 (Hipoteca - Efeito do Registro).....	461
Questão 4 (Hipoteca - Direito de Preferência).....	461
Questão 5 (Cláusula Contratual).....	462
Questão 6 (Hipoteca Judiciária - Independência).....	462
Questão 7 (Requisitos da Hipoteca).....	463
Questão 8 (Cancelamento - Credor).....	463
Questão 9 (Hipoteca Judiciária - Condições).....	463
Questão 10 (Prioridade do Crédito).....	464
Questão 11 (Múltiplas Hipotecas).....	464
Questão 12 (Hipoteca Judiciária - Comunicação).....	464

Questão 13 (Hipoteca - Consequência da Inalienabilidade).....	465
Questão 14 (Hipoteca Judiciária - Preferência).....	465
Questão 15 (Cancelamento - Proprietário).....	466
Questão 16 (Hipoteca Judiciária - Momento da Produção de Efeitos).....	466
Questão 17 (Hipoteca - Modalidades).....	466
Questão 18 (Direito de Sequela).....	467
Questão 19 (Hipoteca Judiciária - Previsão).....	467
Questão 20 (Hipoteca Judiciária - Efeito).....	468
1.42 Averbação de Penhor.....	469
1. Constituição e registro.....	469
2. Averbação de penhor no Registro de Imóveis.....	469
3. Relação com contratos de parceria e arrendamento rural.....	469
Considerações Finais.....	470
Exercícios de Fixação.....	470
Questão 1 (Registro de Penhor Comum).....	470
Questão 2 (Penhor Especial - Registro).....	470
Questão 3 (Penhor Comum - Constituição).....	471
Questão 4 (Natureza da Averbação de Penhor).....	471
Questão 5 (Emolumentos).....	472
Questão 6 (Penhor Especial - Exceção da Posse).....	472
Questão 7 (Penhor Rural - Contrato Subjacente).....	472
Questão 8 (Penhor Legal - Constituição).....	473
Questão 9 (Local de Averbação-Notícia).....	473
Questão 10 (Função do Registro de Imóveis).....	474
Questão 11 (Obrigação do Devedor - Penhor Especial).....	474
Questão 12 (Registro - Iniciativa).....	474
Questão 13 (Contrato de Parceria - Finalidade do Registro).....	475
Questão 14 (Penhor vs. Hipoteca).....	475
Questão 15 (Integração de Serviços).....	475
Questão 16 (Hipótese de Penhor Especial).....	476
Questão 17 (Penhor e Titularidade).....	476
Questão 18 (Contratos no RTD - Finalidade da Exigência).....	477
Questão 19 (Penhor Legal - Fundamento).....	477
Questão 20 (Penhor e Publicidade Registral).....	477
1.43 O Estatuto da Cidade e a Função Social da Propriedade.....	479
1. Função social da propriedade urbana.....	479
2. Plano Diretor como instrumento fundamental.....	479
3. Mecanismos do Estatuto da Cidade.....	479
4. Gestão democrática da cidade.....	480
5. Regularização fundiária e urbanização de áreas de baixa renda.....	480
Considerações Finais.....	480
Exercícios de Fixação.....	481
Questão 1 (Função Social da Propriedade Urbana - Conceito).....	481

Questão 2 (Plano Diretor - Obrigatoriedade).....	481
Questão 3 (Usucapião Especial Urbano - Requisito).....	482
Questão 4 (Instrumentos do Estatuto da Cidade).....	482
Questão 5 (Regularização Fundiária - Modalidade Social).....	482
Questão 6 (Gestão Democrática - Instrumento).....	483
Questão 7 (Fundamento Constitucional).....	483
Questão 8 (Usucapião Especial Urbano - Posse).....	484
Questão 9 (Terminologia na Regularização Fundiária).....	484
Questão 10 (Instrumento de Indução - Tributário).....	484
Questão 11 (Função Social - Vinculação).....	485
Questão 12 (Reurb - Objetivo Além da Titulação).....	485
Questão 13 (Gestão Democrática - Participação).....	485
Questão 14 (Desapropriação no Estatuto).....	486
Questão 15 (Usucapião Especial Urbano - Área Máxima).....	486
Questão 16 (Estatuto da Cidade - Natureza).....	487
Questão 17 (Regularização Fundiária - Modalidade Específica).....	487
Questão 18 (Instrumento de Intervenção Direta).....	487
Questão 19 (Função Social - Base).....	488
Questão 20 (Políticas Públicas - Legitimidade).....	488
1.44 O Estatuto da Cidade: Instrumentos de Política Urbana e Usucapião Especial Urbano.....	490
1. Instrumentos de política urbana.....	490
2. Usucapião especial urbano.....	490
3. Finalidade social e proteção à família.....	491
Considerações Finais.....	491
Exercícios de Fixação.....	491
Questão 1 (Fundamentos da Política Urbana).....	491
Questão 2 (Instrumento Jurídico e Político).....	492
Questão 3 (Usucapião Especial Urbano - Caráter).....	492
Questão 4 (Usucapião Especial Urbano - Área e Uso).....	493
Questão 5 (IPTU Progressivo no Tempo).....	493
Questão 6 (Usucapião Especial Urbano - Limite de Uso).....	493
Questão 7 (Instrumento de Planejamento).....	494
Questão 8 (Usucapião Especial Urbano - Objeto).....	494
Questão 9 (Direito de Preempção).....	495
Questão 10 (Usucapião Especial Urbano - Posse).....	495
Questão 11 (Finalidade do Usucapião Especial Urbano).....	495
Questão 12 (Instrumento de Indução de Uso).....	496
Questão 13 (Natureza da Aquisição - Usucapião).....	496
Questão 14 (Titularidade do Título).....	496
Questão 15 (Política Urbana - Objetivo).....	497
Questão 16 (Instrumento de Recuperação de Investimento).....	497
Questão 17 (Sistema de Instrumentos).....	498
Questão 18 (Regulamentação e Código Civil).....	498

Questão 19 (Vinculação do Direito de Propriedade).....	498
Questão 20 (Finalidade da Lei).....	499
1.45 O Estatuto da Cidade: Usucapião Especial Coletiva e Direito de Superfície.....	500
1. Usucapião especial coletiva.....	500
2. O direito de superfície.....	500
Considerações Finais.....	501
Exercícios de Fixação.....	501
Questão 1 (Usucapião Coletiva - Requisito Temporal).....	501
Questão 2 (Direito de Superfície - Formalidade).....	501
Questão 3 (Usucapião Coletiva - Área Média).....	502
Questão 4 (Direito de Superfície - Transferência).....	502
Questão 5 (Usucapião Coletiva - Natureza Protetiva).....	503
Questão 6 (Direito de Superfície - Conteúdo).....	503
Questão 7 (Usucapião Coletiva - Requisito Negativo).....	503
Questão 8 (Direito de Superfície - Extinção e Indenização).....	504
Questão 9 (Usucapião Coletiva - Caráter).....	504
Questão 10 (Direito de Superfície - Responsabilidade Tributária).....	505
Questão 11 (Direito de Superfície - Alienação).....	505
Questão 12 (Usucapião Coletiva - Finalidade).....	505
Questão 13 (Direito de Superfície - Modalidade de Concessão).....	506
Questão 14 (Usucapião Coletiva - Alteração de 2017).....	506
Questão 15 (Direito de Superfície - Extinção por Descumprimento).....	506
Questão 16 (Usucapião Coletiva - Beneficiários).....	507
Questão 17 (Direito de Superfície - Objetivo).....	507
Questão 18 (Usucapião Coletiva - Fundamento).....	508
Questão 19 (Direito de Superfície - Regra de Indenização).....	508
Questão 20 (Usucapião Coletiva - Ocupação).....	508
1.46 Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).....	510
1) Natureza jurídica, regulação e integração nacional.....	510
2) Governança, finalidades e escopo tecnológico.....	510
3) Custeio: FIC/SREI e Provimento CNJ n. 115/2021 (com alterações pelo Prov. 159/2023)..	510
4) ONR no ecossistema do SERP e o Provimento CNJ n. 149/2023 (Código Nacional de	
Normas).....	511
5) Serviços eletrônicos e usuários.....	511
Considerações Finais.....	511
Exercícios de Fixação.....	511
Questão 1 (Natureza Jurídica).....	511
Questão 2 (Órgão Regulador).....	512
Questão 3 (Custeio - Base de Cálculo).....	512
Questão 4 (Integração com o Poder Público Federal).....	513
Questão 5 (Serviços Gratuitos).....	513
Questão 6 (Penalidade por Atraso).....	513

Questão 7 (Fundamento Legal e Criação).....	514
Questão 8 (Prazo de Recolhimento do FIC/SREI).....	514
Questão 9 (Escopo Tecnológico).....	515
Questão 10 (Fiscalização Concorrente).....	515
Questão 11 (Obrigatoriedade de Adesão).....	515
Questão 12 (SERP e CNN - ONR no Ecossistema).....	516
Questão 13 (Gratuidade no Uso Institucional).....	516
Questão 14 (Benefício para o Usuário Final).....	517
Questão 15 (Escrituração da Cota).....	517
Questão 16 (Finalidade Central do ONR).....	517
Questão 17 (Requisitos de TI).....	518
Questão 18 (Custeio - Exclusão da Base de Cálculo).....	518
Questão 19 (Porta Única de Serviços).....	519
Questão 20 (Guarda de Relatórios).....	519
1.47 ONR – Finalidades, Estatuto e Atribuições.....	520
1) Finalidades destacadas (Provimento 149/2023 – CNN).....	520
2) Sede e duração (Estatuto do ONR).....	520
3) Estatuto do ONR – aprovação e diretrizes (Provimento 89/2019).....	520
4) Finalidade institucional (Estatuto, art. 4º).....	521
5) Atribuições operacionais (Estatuto, art. 5º).....	521
Considerações Finais.....	522
Exercícios de Fixação.....	522
Questão 1 (Sede e Foro).....	522
Questão 2 (Natureza Jurídica - Estatuto).....	523
Questão 3 (Competência Nuclear - SAEC).....	523
Questão 4 (Atribuição Operacional - Padrões).....	524
Questão 5 (Governança - Homologação).....	524
Questão 6 (Diretriz Estatutária - Direção).....	524
Questão 7 (Finalidade Institucional - Base Legal).....	525
Questão 8 (Atribuição Operacional - P&D).....	525
Questão 9 (Boas Práticas e Compliance).....	525
Questão 10 (Atribuição Estratégica - Combate a Ilícitos).....	526
Questão 11 (Otimização e Governança).....	526
Questão 12 (Integrações Estratégicas e Apoio a Políticas).....	527
Questão 13 (Composição do Estatuto).....	527
Questão 14 (Conectividade).....	528
Questão 15 (Finalidade - Interconexão).....	528
Questão 16 (Atribuição Operacional - Infraestrutura).....	528
Questão 17 (ONR - Função Social).....	529
Questão 18 (Diretriz Estatutária - Compliance).....	529
Questão 19 (Atribuição Operacional - Proposição de Normas).....	529
Questão 20 (Diretriz Estatutária - Cooperação).....	530
1.48 ONR – Direitos, Deveres e Estrutura Organizacional.....	531

1) Direitos dos delegatários e responsáveis pelo expediente.....	531
2) Deveres dos delegatários e responsáveis pelo expediente.....	531
3) Estrutura organizacional do ONR.....	531
Mandatos e regras de funcionamento.....	532
Considerações Finais.....	532
Exercícios de Fixação.....	532
Questão 1 (Órgão Máximo de Deliberação).....	532
Questão 2 (Dever do Delegatário).....	533
Questão 3 (Direito dos Delegatários).....	533
Questão 4 (Perda da Função - Hipótese).....	534
Questão 5 (Mandato e Remuneração).....	534
Questão 6 (Comitê de Padronização).....	534
Questão 7 (Órgão de Assessoramento).....	535
Questão 8 (Dever de Comunicação).....	535
Questão 9 (Regra de Deliberação).....	536
Questão 10 (Órgão Executivo).....	536
Questão 11 (Vedação Estatutária).....	536
Questão 12 (Direito de Acesso e Benefício).....	537
Questão 13 (Conselho Estratégico).....	537
Questão 14 (Dever de Colaboração).....	537
Questão 15 (Estrutura - Órgão de Fiscalização).....	538
Questão 16 (Duração).....	538
Questão 17 (Direito Político).....	539
Questão 18 (Mandato - Coincidência).....	539
Questão 19 (Dever de Respeito).....	539
Questão 20 (Direito - Condição Negativa).....	540
1.49 Informatização do Processo Judicial.....	541
1) Lei nº 11.419/2006 – Marco legal da informatização.....	541
Credenciamento.....	541
Atos processuais eletrônicos.....	541
2) Comunicação eletrônica de atos processuais.....	541
Diário da Justiça eletrônico.....	541
Intimações eletrônicas.....	541
Citações eletrônicas.....	542
Comunicações oficiais.....	542
3) Comunicações com as serventias extrajudiciais.....	542
Código Nacional de Normas (CNN).....	542
Provimento nº 25/2012.....	542
Considerações Finais.....	542
Exercícios de Fixação.....	543
Questão 1 (Marco Legal da Informatização).....	543
Questão 2 (Prazo para Atos Processuais Eletrônicos).....	543
Questão 3 (Intimação Eletrônica - Prazo de Consulta).....	544

Questão 4 (Assinatura Eletrônica - Formas).....	544
Questão 5 (Comunicação Eletrônica - Atos Judiciais).....	544
Questão 6 (Intimação Eletrônica - Presunção).....	545
Questão 7 (Citação Eletrônica - Exceção).....	545
Questão 8 (Diário da Justiça Eletrônico - Prazos).....	546
Questão 9 (Comunicações Extrajudiciais - Plataformas).....	546
Questão 10 (Credenciamento - Objetivo).....	546
Questão 11 (Malote Digital - Base Normativa).....	547
Questão 12 (Comunicações Oficiais - Preferência).....	547
Questão 13 (Citação Eletrônica - Condição).....	547
Questão 14 (Meio Eletrônico - Conceito).....	548
Questão 15 (Intimação Eletrônica - Abrangência).....	548
Questão 16 (Provimento nº 25/2012 - Serventias Extrajudiciais).....	549
Questão 17 (Transmissão Eletrônica - Conceito).....	549
Questão 18 (Provimento nº 25/2012 - Incentivo).....	549
Questão 19 (Publicação DJe - Consideração).....	550
Questão 20 (Credenciamento - Cadastro Único).....	550
1.50 União Estável.....	551
1) Previsão legal e natureza jurídica.....	551
2) Lei nº 8.971/1994 – direitos sucessórios e de alimentos.....	551
3) Lei nº 9.278/1996 – consolidação do instituto.....	551
4) Código Civil de 2002.....	552
5) Lei nº 6.015/1973 – registros públicos.....	552
6) Lei nº 14.382/2022 – inovação.....	552
7) Provimento nº 141/2023 e Provimento nº 149/2023.....	552
Considerações Finais.....	552
Exercícios de Fixação.....	553
Questão 1 (Natureza Jurídica).....	553
Questão 2 (Formalização no RCPN).....	553
Questão 3 (Requisitos da Lei nº 9.278/1996).....	554
Questão 4 (Regime Sucessório - Lei nº 8.971/1994).....	554
Questão 5 (Regime Patrimonial - Lei nº 9.278/1996).....	554
Questão 6 (Competência Jurisdicional).....	555
Questão 7 (Usufruto Sucessório - Lei nº 8.971/1994).....	555
Questão 8 (Direito Real de Habitação).....	556
Questão 9 (Código Civil - Aplicação Subsidiária).....	556
Questão 10 (Averbação no Registro de Imóveis).....	556
Questão 11 (Usufruto Sucessório - Filhos Comuns).....	557
Questão 12 (Lei nº 8.971/1994 - Direito de Alimentos).....	557
Questão 13 (Consolidação das Normas).....	558
Questão 14 (Colaboração Patrimonial).....	558
Questão 15 (Regime de Bens - Alteração).....	558
Questão 16 (Deveres Recíprocos).....	559

Questão 17 (Conversão).....	559
Questão 18 (Efeito Registral).....	559
Questão 19 (Caráter da Evolução Legislativa).....	560
Questão 20 (Diferença para o Casamento).....	560
1.51 União Estável (Registro e Dissolução).....	562
1) Facultatividade do registro.....	562
Datas de início e fim.....	562
2) Termo declaratório.....	562
3) Registro no Livro E.....	563
4) Arquivamento de documentos.....	563
5) Qualificação registral.....	563
6) Coisa julgada e dissolução.....	563
Dissolução (art. 544).....	563
7) Limites.....	564
Considerações Finais.....	564
Exercícios de Fixação.....	564
Questão 1 (Facultatividade e Eficácia).....	564
Questão 2 (União de Casados).....	565
Questão 3 (Títulos Admitidos para Registro).....	565
Questão 4 (Dissolução sem Registro Prévio).....	565
Questão 5 (Termo Declaratório - Emolumentos).....	566
Questão 6 (Termo Declaratório - Conteúdo).....	566
Questão 7 (Livro de Registro).....	567
Questão 8 (Alteração de Regime - Coisa Julgada).....	567
Questão 9 (Datas de Início e Fim).....	567
Questão 10 (Arquivamento dos Documentos).....	568
Questão 11 (Vínculo com a CRC).....	568
Questão 12 (Vedação da Lavratura).....	568
Questão 13 (Sentença com Período de Convivência).....	569
Questão 14 (Registro de Títulos Estrangeiros).....	569
Questão 15 (Advertência em Certidões).....	570
Questão 16 (Remissões Recíprocas).....	570
Questão 17 (Requisito da Qualificação Registral).....	570
Questão 18 (Termo Declaratório - Requerimento).....	571
Questão 19 (União Homoafetiva).....	571
Questão 20 (Informação Obrigatória - Residência).....	572
1.52 União Estável (2).....	573
Alteração de Regime de Bens.....	573
1) Possibilidade de alteração.....	573
2) Regras principais.....	573
3) Produção de efeitos.....	573
4) Competência e emolumentos.....	574
5) Documentos exigidos (art. 548).....	574

Considerações finais.....	574
Exercícios de Fixação.....	574
Questão 1 (Forma de Solicitação).....	574
Questão 2 (Cláusula de Proteção a Terceiros).....	575
Questão 3 (Requisito para Assistência de Advogado).....	575
Questão 4 (Efeitos - Regra Geral).....	576
Questão 5 (Emolumentos).....	576
Questão 6 (Exceção à Judicialização).....	577
Questão 7 (Competência para o Pedido).....	577
Questão 8 (Efeitos - Exceção Comunhão Universal).....	577
Questão 9 (Documento Exigido - Certidões de Distribuição).....	578
Questão 10 (Averbação - Conteúdo).....	578
Questão 11 (Partilha de Bens).....	578
Questão 12 (Certidões de Protesto).....	579
Questão 13 (Procedimento - Registro Original em Outra Serventia).....	579
Questão 14 (Certidão de Interdições).....	580
Questão 15 (Finalidade do Procedimento Extrajudicial).....	580
Questão 16 (Proteção de Credores).....	580
Questão 17 (Documento Exigido - Justiça do Trabalho).....	581
Questão 18 (Princípio Norteador).....	581
Questão 19 (Certidões Exigidas - Inclusão).....	582
Questão 20 (Identificação da Partilha).....	582
1.53 União Estável (3).....	583
Da Conversão da União Estável em Casamento.....	583
1) Assento da conversão (art. 549).....	583
2) Regime de bens na conversão (art. 550).....	583
3) Natureza facultativa (art. 551).....	584
4) Conversão em caso de falecimento (art. 552).....	584
Considerações finais.....	584
Exercícios de Fixação.....	584
Questão 1 (Requisito do Assento).....	584
Questão 2 (Regime de Bens - Regra Geral).....	585
Questão 3 (Pacto Antenupcial).....	585
Questão 4 (Comunhão Parcial - Exceção ao Pacto).....	585
Questão 5 (Conversão e Terceiros de Boa-fé).....	586
Questão 6 (Separação Obrigatória - Art. 1.641, II, CC).....	586
Questão 7 (Separação Obrigatória - Art. 1.641, I, CC).....	587
Questão 8 (Conversão após Falecimento).....	587
Questão 9 (Regime Ausente no Título).....	587
Questão 10 (Título Registrável no RI).....	588
Questão 11 (Natureza do Ato).....	588
Questão 12 (Regime de Bens - Base Legal).....	589
Questão 13 (Requisito do Assento - Regime).....	589

Questão 14 (Pedido em Termos).....	589
Questão 15 (Proteção de Credores - Data).....	590
Questão 16 (Habilitação em Caso de Morte).....	590
Questão 17 (Requisito do Assento - Data de Início).....	591
Questão 18 (Certeza da Vontade).....	591
Questão 19 (Regime na Ausência de Título).....	591
Questão 20 (Proteção da Família).....	592
1.54 União Estável (4).....	593
Do Procedimento de Certificação Eletrônica da União Estável.....	593
1) Natureza e finalidade (caput).....	593
2) Início do procedimento (§ 1º).....	593
3) Meios de prova (§ 2º).....	593
4) Entrevista (§§ 3º e 4º).....	593
5) Exigência de provas adicionais (§ 5º).....	593
6) Decisão do registrador (§ 6º).....	593
7) Possibilidade de suscitação de dúvida (§ 7º).....	594
8) Arquivamento do procedimento (§ 8º).....	594
9) Dispensa do procedimento (§ 9º).....	594
Considerações finais.....	594
Exercícios de Fixação.....	594
Questão 1 (Natureza do Procedimento).....	594
Questão 2 (Início do Procedimento).....	595
Questão 3 (Meios de Prova).....	595
Questão 4 (Finalidade da Entrevista).....	595
Questão 5 (Decisão do Registrador).....	596
Questão 6 (Controle Judicial).....	596
Questão 7 (Formalidade da Entrevista).....	597
Questão 8 (Suspeita de Fraude).....	597
Questão 9 (Dispensa do Procedimento).....	597
Questão 10 (Arquivamento).....	598
Questão 11 (Base Legal).....	598
Questão 12 (Suscitação de Dúvida - Processamento).....	599
Questão 13 (Autenticidade da Entrevista).....	599
Questão 14 (Confiabilidade do Sistema).....	599
Questão 15 (Proteção contra Uso Indevido).....	600
Questão 16 (Pluralidade de Provas).....	600
Questão 17 (Suspeita de Falsidade).....	600
Questão 18 (Arquivamento e Controle).....	601
Questão 19 (Suscitação de Dúvida - Requerimento).....	601
Questão 20 (Precisão da Informação).....	602
1.55 União Estável e Reflexos no Registro de Imóveis.....	603
1. Regime de bens na conversão da união estável em casamento.....	603
2. Registro da união estável no RCPN.....	603

3. Reflexos no Registro de Imóveis.....	604
Considerações Finais.....	604
Exercícios de Fixação.....	604
Questão 1 (Reflexo no Registro de Imóveis - Título Hável).....	605
Questão 2 (Conversão - Novo Regime).....	605
Questão 3 (Inaplicabilidade da Separação Obrigatória - Art. 1.641, I, CC).....	605
Questão 4 (Efeitos Erga Omnes no RI).....	606
Questão 5 (Registro de União Estável de Casados).....	606
Questão 6 (Comunhão Parcial na Conversão).....	607
Questão 7 (Natureza do Registro no RCPN).....	607
Questão 8 (Inaplicabilidade da Separação Obrigatória - Art. 1.641, II, CC).....	607
Questão 9 (Regime Ausente no Assento de Conversão).....	608
Questão 10 (Regra Geral do Regime na Conversão).....	608
Questão 11 (Obrigatoriedade da Assistência - Dissolução).....	609
Questão 12 (Condição para Ingresso no RI).....	609
Questão 13 (Sentença Declaratória no RCPN).....	609
Questão 14 (Registro de Títulos Estrangeiros).....	610
Questão 15 (Conteúdo do Registro no Livro E).....	610
Questão 16 (Assento de Conversão - Regime Consignado).....	611
Questão 17 (Termo Declaratório - Natureza).....	611
Questão 18 (Objetivo da Regulamentação).....	611
Questão 19 (Dispensa de Pacto Antenupcial).....	612
Questão 20 (Função do Direito Registral).....	612
1.56 União Estável e Reflexos no Registro de Imóveis – Escrituras Antenupciais e Regime de Bens.	
613	
1. Escrituras antenupciais no Registro de Imóveis.....	613
2. União estável e o registro no Livro 3 do RI.....	613
3. Divergência quanto à exigência do registro prévio no Livro E.....	613
Considerações Finais.....	614
Exercícios de Fixação.....	614
Questão 1 (Registro de Escrituras Antenupciais).....	614
Questão 2 (Finalidade do Registro Antenupcial no RI).....	615
Questão 3 (Averbação na Matrícula).....	615
Questão 4 (Divergência Jurídica).....	615
Questão 5 (Registro de União Estável no Livro 3 - Competência).....	616
Questão 6 (Requisito Formal - Certidão da Escritura).....	616
Questão 7 (Informações Mínimas no Registro do Livro 3).....	617
Questão 8 (Enunciado 22 do CJF/DNR - Previsão Legal).....	617
Questão 9 (Ausência de Arquivamento da Certidão).....	617
Questão 10 (Reforço da Segurança).....	618
Questão 11 (Natureza do Título - Escritura Pública).....	618
Questão 12 (Harmonização da Publicidade).....	619
Questão 13 (Averbação na Matrícula - Momento).....	619

Questão 14 (Exigência de Condicionantes).....	619
Questão 15 (Regime no Livro 3).....	620
Questão 16 (Dinamismo da Matéria).....	620
Questão 17 (Dispensa de Exigências Adicionais).....	621
Questão 18 (Local do Livro 3).....	621
Questão 19 (Obrigatoriedade da Averbação).....	621
Questão 20 (Base Normativa Estadual).....	622
1.57 Contratos Imobiliários no SFH e SFI.....	623
1. Instrumentos contratuais no SFH.....	623
2. Registro dos contratos particulares.....	623
3. Benefícios relacionados aos emolumentos.....	623
Considerações Finais.....	623
Exercícios de Fixação.....	624
Questão 1 (Forma Contratual no SFH).....	624
Questão 2 (Exigência do Código Civil Afastada).....	624
Questão 3 (Redução de Emolumentos - Condição).....	625
Questão 4 (Dispensa - Testemunhas e Reconhecimento de Firma).....	625
Questão 5 (Contratos Particulares - LRP).....	625
Questão 6 (Eficácia Registral).....	626
Questão 7 (Natureza da Redução de Emolumentos).....	626
Questão 8 (SFH - Lei Instituidora).....	627
Questão 9 (Integração de Direitos).....	627
Questão 10 (Objetivo da Dispensa na LRP).....	627
Questão 11 (Eficácia Contratual).....	628
Questão 12 (Sistema Financeiro Imobiliário - SFI).....	628
Questão 13 (Barreira Removida).....	629
Questão 14 (Instituições Abrangidas pela Dispensa).....	629
Questão 15 (Política de Habitação).....	629
Questão 16 (Instrumento Particular - Definição).....	630
Questão 17 (Lei de Registros Públicos).....	630
Questão 18 (Equilíbrio no Regime Jurídico).....	631
Questão 19 (Dispensa na LRP - Localização).....	631
Questão 20 (Direito Fundamental).....	631
1.58 Tomada de Decisão Apoiada e o Regime das Incapacidades no Código Civil.....	633
1. Estrutura e funcionamento da tomada de decisão apoiada.....	633
2. Relação com o regime das incapacidades.....	633
3. Significado prático do instituto.....	634
Considerações Finais.....	634
Exercícios de Fixação.....	634
Questão 1 (Natureza e Número de Apoiadores).....	634
Questão 2 (Relação com a Vontade).....	635
Questão 3 (Incapazes Absolutos - Após o Estatuto).....	635
Questão 4 (Termo de Apoio - Conteúdo).....	636

Questão 5 (Controle Judicial no Início).....	636
Questão 6 (Efeitos perante Terceiros - Validade).....	636
Questão 7 (Negócio Jurídico de Risco).....	637
Questão 8 (Flexibilidade do Acordo).....	637
Questão 9 (Incapazes Relativos - Exceção).....	638
Questão 10 (Paradigma Superado).....	638
Questão 11 (Controle e Responsabilização).....	638
Questão 12 (Origem Normativa Internacional).....	639
Questão 13 (Apoio Solicitado por Terceiros).....	639
Questão 14 (Destinação do Instituto).....	640
Questão 15 (Encerramento por Apoiador).....	640
Questão 16 (Aplicabilidade das Regras de Contas).....	640
Questão 17 (Causas de Incapacidade Remanescentes).....	641
Questão 18 (Princípio Fundamental).....	641
Questão 19 (Status Normativo da Convenção).....	642
Questão 20 (Função do Apoio).....	642

Anotações de Aula: Registro de Imóveis (Volume 2)

1.1 Sistemas de Registro: Modelos Comparados e Estrutura Brasileira

A organização e a publicidade dos direitos reais sobre imóveis são estruturadas, nos diversos ordenamentos jurídicos, por meio de sistemas de registro que se distinguem quanto à eficácia atribuída à publicidade registral. Tais modelos possuem implicações profundas na constituição, validade e oponibilidade dos direitos imobiliários, refletindo diferentes concepções sobre o papel do Estado na regulação das relações privadas. Em termos gerais, é possível identificar três sistemas de registro dominantes: o sistema francês, o sistema alemão e o sistema brasileiro.

1. Sistema Francês: Publicidade como Meio de Oponibilidade

O sistema francês, também conhecido como sistema consensual ou privatista, adota a premissa de que o direito real nasce independentemente do registro. Ou seja, a transferência da propriedade se consuma com a celebração do contrato (o título), sendo a inscrição no registro um requisito apenas para conferir oponibilidade a terceiros. Neste modelo, a publicidade não é elemento constitutivo do direito real, mas sim uma exigência prática voltada à segurança das relações jurídicas. A inscrição, portanto, não interfere na existência do direito, mas sim na sua eficácia perante terceiros.

2. Sistema Alemão: Publicidade como Elemento Constitutivo

Em oposição ao modelo francês, o sistema alemão, também denominado sistema publicista, exige que a publicidade, via registro, seja condição essencial para a constituição dos direitos reais. Nesse modelo, não basta a celebração do contrato (título); é necessário que ocorra o registro (modo) no cartório de imóveis para que o direito real passe a existir juridicamente. A lógica subjacente ao sistema alemão é de que os direitos reais devem ser plenamente visíveis no fôlio registral, sendo este o único repositório autorizado da verdade jurídica dominial. O registro, portanto, possui eficácia constitutiva, e sua ausência impede o nascimento do direito real.

Ademais, o sistema alemão consagra uma presunção absoluta de veracidade do registro, denominada presunção *juris et de jure*. Isso significa que, uma vez inscrito o direito, não se admite prova em sentido contrário, excetuadas as hipóteses legalmente previstas de retificação ou impugnação formal.

3. Sistema Brasileiro: Registro como Ato Constitutivo e Publicitário

O sistema brasileiro de registro de imóveis adota uma posição intermediária, reconhecendo tanto a função constitutiva quanto a função publicitária do registro. Trata-se de um sistema fundado na teoria do “título e modo”, em que o título jurídico (por exemplo, uma escritura pública de compra e venda) representa a causa jurídica da aquisição, e o modo (o registro do título) constitui o momento da efetiva transmissão ou constituição do direito real.

Nesse contexto, a eficácia plena do direito real sobre imóveis depende do registro no fôlio real, conforme dispõe o artigo 1.245, §1º, do Código Civil. O sistema brasileiro, portanto, equipara-se ao modelo alemão no que tange à exigência de registro para a constituição do direito real, mas diverge ao adotar presunção relativa (*juris tantum*) quanto à veracidade dos assentos, com exceção do

registro Torrens, que opera com presunção absoluta (*juris et de jure*), nos termos dos artigos 225 e seguintes da Lei n. 6.015/1973.

A lista dos títulos sujeitos a registro está prevista, de forma exemplificativa, no artigo 221 da Lei de Registros Públicos, e a ausência de registro acarreta, via de regra, a ineficácia do direito perante terceiros. Assim, o sistema brasileiro busca equilibrar a segurança jurídica com a dinamicidade das relações patrimoniais, conferindo ao registro um papel central na publicidade e na constituição dos direitos reais.

Considerações Finais

A compreensão dos diferentes sistemas de registro permite identificar os fundamentos e os limites do modelo brasileiro, que se ancora tanto na tradição jurídica continental quanto nas especificidades do ordenamento nacional. Ao exigir a conjugação entre título e registro para a constituição dos direitos reais, o sistema brasileiro reafirma o papel do cartório de registro de imóveis como instância de controle da legalidade e da publicidade das relações jurídicas imobiliárias. Essa estrutura visa garantir previsibilidade, segurança e confiabilidade nas transações imobiliárias, ao mesmo tempo que preserva certa margem para revisão dos registros, compatível com a presunção relativa que lhes é atribuída.

Exercícios de Fixação

Questão 1 (Conceito de Sistema)

No sistema francês de registro de imóveis, também denominado sistema consensual ou privatista, a eficácia do registro é primariamente voltada para:

- a) A constituição do direito real.
- b) A presunção absoluta de veracidade dos assentos.
- c) O princípio da tipicidade dos direitos.
- d) A oponibilidade do direito real perante terceiros.
- e) A extinção do título causal.

Resposta Correta: d)

Justificativa: O texto afirma que no sistema francês, o direito real nasce com o contrato (título), sendo a inscrição no registro um requisito apenas para conferir "**oponibilidade a terceiros**".

Questão 2 (Sistema Francês vs. Alemão)

A principal diferença entre o sistema francês e o sistema alemão de registro de imóveis reside na eficácia jurídica do ato de inscrição. No sistema alemão, a publicidade é considerada:

- a) Um requisito de validade do título.
- b) Um elemento de inoponibilidade.
- c) Elemento constitutivo do direito real.
- d) Uma formalidade ad probationem.
- e) Uma presunção *juris tantum* da verdade.

Resposta Correta: c)

Justificativa: O sistema alemão exige que a publicidade, via registro, seja "**condição essencial para a constituição dos direitos reais**".

Questão 3 (Sistema Alemão: Presunção)

Uma característica marcante do sistema alemão é a presunção de veracidade do registro, que é denominada:

- a) Presunção *hominis*.
- b) Presunção *facti*.
- c) Presunção *juris tantum*.
- d) Presunção *juris et de jure*.
- e) Presunção relativa.

Resposta Correta: d)

Justificativa: O sistema alemão consagra uma presunção absoluta de veracidade do registro, denominada presunção *juris et de jure*.

Questão 4 (Sistema Brasileiro: Natureza)

O sistema brasileiro de registro de imóveis adota uma posição que se fundamenta na teoria do:

- a) Consenso e tradição.
- b) Posse e propriedade.
- c) Simples publicidade.
- d) Título e modo.

e) Declaração e presunção absoluta.

Resposta Correta: d)

Justificativa: O sistema brasileiro "é um sistema fundado na teoria do 'título e modo'", onde o registro (modo) constitui a efetiva transmissão.

Questão 5 (Sistema Brasileiro: Eficácia)

No contexto do sistema brasileiro, a eficácia plena do direito real sobre imóveis depende do registro no fôlio real, conforme o Art. 1.245, § 1º, do Código Civil. Tal exigência equipara o sistema nacional, no que tange à constituição do direito real, ao modelo:

- a) Francês.
- b) Inglês.
- c) Norte-americano.
- d) Alemão.
- e) Italiano.

Resposta Correta: d)

Justificativa: O sistema brasileiro "equipa-se ao modelo alemão no que tange à exigência de registro para a constituição do direito real".

Questão 6 (Presunção no Brasil)

Em regra, a presunção de veracidade dos assentos no sistema registral brasileiro é classificada como:

- a) Absoluta (juris et de jure).
- b) Inoponível.
- c) Relativa (juris tantum).
- d) Constitutiva.
- e) Inimpugnável.

Resposta Correta: c)

Justificativa: O sistema brasileiro adota "presunção relativa (juris tantum) quanto à veracidade dos assentos".

Questão 7 (Exceção à Presunção no Brasil)

A única exceção no direito registral brasileiro em que a presunção de veracidade dos assentos opera como presunção absoluta (*juris et de jure*) é o:

- a) Registro do usufruto.
- b) Registro da hipoteca.
- c) Registro Torrens.
- d) Registro da alienação fiduciária.
- e) Registro de loteamentos.

Resposta Correta: c)

Justificativa: O texto ressalta que a exceção à presunção relativa é o "**registro Torrens, que opera com presunção absoluta (*juris et de jure*)**".

Questão 8 (Consequência da Ausência de Registro)

A ausência de registro de um título sujeito a inscrição no sistema brasileiro acarreta, via de regra, a:

- a) Conversão do direito real em direito pessoal.
- b) Ineficácia do direito perante terceiros.
- c) Nulidade do título causal.
- d) Prescrição do direito de ação.
- e) Presunção de boa-fé.

Resposta Correta: b)

Justificativa: A ausência de registro acarreta, via de regra, a "**ineficácia do direito perante terceiros**".

Questão 9 (Conceito de Modo)

Na teoria do "título e modo" adotada no Brasil, o "modo" é representado pelo:

- a) Instrumento particular de compra e venda.
- b) Sentença judicial transitada em julgado.
- c) Registro do título no fôlio real.
- d) Contrato preliminar de promessa.

e) Acordo de vontades entre as partes.

Resposta Correta: c)

Justificativa: O texto define o "modo" como "(o registro do título) constitui o momento da efetiva transmissão ou constituição do direito real".

Questão 10 (Publicidade no Sistema Francês)

No sistema francês, a inscrição no registro é meramente uma exigência prática voltada à segurança das relações jurídicas. Isso significa que a inscrição:

- a) É obrigatória para a validade do contrato.
- b) Não interfere na existência do direito, mas sim na sua eficácia perante terceiros.
- c) Atesta a presunção absoluta do direito.
- d) É dispensada para a oponibilidade.
- e) Transfere a posse, mas não a propriedade.

Resposta Correta: b)

Justificativa: No sistema francês, a inscrição "não interfere na existência do direito, mas sim na sua eficácia perante terceiros".

Questão 11 (Finalidade do Registro no Brasil)

O sistema brasileiro de registro de imóveis reconhece a função constitutiva e, também, a função:

- a) Extintiva.
- b) Compensatória.
- c) Confirmatória.
- d) Publicitária.
- e) Executiva.

Resposta Correta: d)

Justificativa: O sistema brasileiro "adota uma posição intermediária, reconhecendo tanto a função constitutiva quanto a função publicitária do registro".

Questão 12 (Diferença na Constituição de Direitos)