

Coleção Extrajudicial

Manual de Normas Extrajudiciais de Minas Gerais

**Livro VII - Dos Ofícios de
Registro de Imóveis**



Eduardo Lopes Machado

Juris+
jurismai.com.br

Eduardo Lopes Machado

Manual de Normas Extrajudiciais de Minas Gerais

Livro VII - Dos Ofícios de Registro de Imóveis

ISBN 978-65-01-89599-4

Apresentação

Seja bem-vindo ao "**Livro VII - Dos Ofícios de Registro de Imóveis**", uma obra fundamental organizada pelo Professor Eduardo Machado, desenvolvida para traduzir as normas que regem a propriedade imobiliária e os direitos reais em diretrizes práticas e seguras.

No universo extrajudicial, o Registro de Imóveis é a **âncora da segurança jurídica patrimonial**. É através dele que se constitui, transfere e extingue a propriedade, garantindo a proteção dos direitos reais e a eficácia das transações imobiliárias frente a terceiros. Este oficial, dotado de fé pública, atua como um agente de estabilidade econômica, zelando pela autenticidade e publicidade da história jurídica de cada imóvel.

Em Minas Gerais, esta atividade exige o domínio de um arcabouço normativo complexo, que integra a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), o Código Civil e as recentes inovações trazidas pelo Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP). Este guia foi elaborado para ser o seu mapa de navegação por essas regras essenciais.

O que você encontrará nesta obra:

- **Fundamentos e Fé Pública:** Compreenda a finalidade institucional do Registro de Imóveis e os princípios norteadores, como a continuidade, a especialidade e a prioridade, que sustentam a confiança no sistema registral.
- **O Fólio Real (A Matrícula):** Explore a técnica de abertura e manutenção da matrícula como unidade informacional completa, detalhando os elementos de identificação do imóvel e a qualificação dos proprietários.
- **Atos de Registro e Averbação:** Diferencie com clareza os atos que constituem direitos reais daqueles que alteram ou cancelam informações na matrícula, incluindo as novas modalidades de atos eletrônicos.
- **Processo do Registro e Prioridade:** Domine o fluxo do título na serventia, desde o rigoroso controle do Livro nº 1 (Protocolo) até a qualificação exhaustiva e os prazos máximos para a prática dos atos.
- **Modernidade e Tecnologia:** Saiba como operar no cenário do registro eletrônico, utilizando as centrais de informações e ferramentas de digitalização para garantir a rastreabilidade e a eficiência do serviço.
- **Regularização Imobiliária (REURB):** Conheça os procedimentos simplificados para a regularização fundiária urbana e rural, facilitando a titulação e a integração de núcleos informais ao registro formal.

Este material transcende o simples compilado de artigos; é uma ferramenta de consulta indispensável para oficiais, prepostos, advogados e estudantes que buscam operar com excelência no Registro de Imóveis mineiro. Seja para formalizar a compra da casa própria ou para estruturar grandes empreendimentos imobiliários, este livro oferece a clareza necessária para atuar com eficiência, legalidade e segurança.

SUMÁRIO

LIVRO VII - Dos Ofícios de Registro de Imóveis.....	19
TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	19
1. Regime Jurídico Aplicável ao Registro de Imóveis (Art. 713).....	19
2. Finalidade Institucional do Registro de Imóveis (Art. 714).....	19
2.1. Garantias Essenciais do Sistema Registral.....	19
3. Natureza dos Atos Praticados no Registro de Imóveis.....	20
TÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS.....	20
1. Princípios Informadores da Atividade Registral Imobiliária (Art. 715).....	20
2. Princípio da Obrigatoriedade (Inciso I).....	20
3. Princípio da Territorialidade (Inciso II).....	20
4. Princípio da Continuidade (Inciso III).....	21
5. Princípio da Especialidade Objetiva (Inciso IV).....	21
6. Princípio da Especialidade Subjetiva (Inciso V).....	21
7. Princípio da Prioridade (Inciso VI).....	21
8. Princípio da Tipicidade (Inciso VII).....	22
9. Princípio da Disponibilidade (Inciso VIII).....	22
10. Princípio da Concentração (Inciso IX).....	22
TÍTULO III – DAS ATRIBUIÇÕES.....	22
CAPÍTULO I – DO REGISTRO.....	22
1. Função Registral e Âmbito do Registro Imobiliário (Art. 716).....	22
2. Atos Registráveis no Livro nº 2 – Registro Geral.....	22
2.1. Garantias Reais e Direitos Reais de Gozo.....	23
2.2. Atos de Construção Judicial e Assemelhados.....	23
2.3. Contratos Preliminares e Definitivos de Alienação.....	23
2.4. Atos Relativos a Parcelamento do Solo e Condomínios.....	23
2.5. Aquisições Judiciais e Administrativas da Propriedade.....	23
2.6. Regularização Fundiária e Domínio Público.....	23
2.7. Pessoas Jurídicas e Reorganizações Societárias.....	24
2.8. Atos do Poder Público.....	24
3. Atos Registráveis no Livro nº 3 – Registro Auxiliar.....	24
3.1. Atos Pessoais e Garantias Especiais.....	24
3.2. Atos de Interesse Público e Cultural.....	24
4. Atos Especiais e Novas Modalidades Registrárias.....	24
5. Cláusula Geral de Registrabilidade (Incisos XLVI e XLVII).....	24
CAPÍTULO II – DA AVERBAÇÃO.....	25
1. Noção Geral e Finalidade da Averbação no Registro de Imóveis (Art. 717).....	25
2. Principais Hipóteses de Averbação Enumeradas (Art. 717).....	25
2.1. Averbações Relativas ao Estado Civil e ao Regime de Bens.....	25
2.2. Cancelamentos e Extinções de Ônus ou Direitos.....	25
2.3. Alterações Físicas e Identificatórias do Imóvel.....	25
2.4. Atos Contratuais e Garantias com Reflexo na Matrícula.....	26
2.5. Cláusulas Restritivas e Institutos de Proteção Patrimonial.....	26
2.6. Atos Processuais, Constrições e Contencioso Registral.....	26
2.7. Indisponibilidades e Restrições Legais Diversas.....	26

2.8. Patrimônio Cultural e Proteção Administrativa do Imóvel.....	27
2.9. Locações e Direitos de Preferência.....	27
2.10. Regularização Fundiária e Situações Urbanísticas Especiais.....	27
2.11. Cláusula Geral de Averbação (Inciso LIX).....	27
3. Competência Territorial e Obrigatoriedade dos Atos (Art. 718).....	27
3.1. Regras Gerais do Art. 718 (Incisos I e II).....	27
3.2. Atos que Permanecem no Ofício de Origem (§ 1º).....	27
3.3. Imóvel em Mais de Uma Circunscrição: Matrículas, Remissões e Regra da Maior Área (§ 2º).....	28
3.3.1. Parcelamento do Solo, Divisão ou Condomínio (Inciso III, alíneas “a” a “f”).....	28
4. Efeitos do Desmembramento Territorial Posterior (Art. 719).....	28
5. Registros Relativos a Vias Férreas (Art. 720).....	28
5.1. Abertura de Matrícula a Requerimento (Parágrafo único).....	28
6. Registros Relativos a Rodovias (Art. 721).....	29
7. Sentido Técnico da Expressão “Registro” (Art. 722).....	29
TÍTULO IV – DOS LIVROS, SUA ESCRITURAÇÃO E PROCESSO DO REGISTRO.....	29
1. Livros Obrigatórios do Registro de Imóveis (Art. 723).....	29
2. Requisitos Gerais da Escrituração (Art. 724).....	29
2.1. Conceito de Escrituração Mecânica (§ 1º).....	30
2.2. Conceito de Escrituração Eletrônica (§ 2º).....	30
2.3. Conceito de Registro Eletrônico (§ 3º).....	30
3. Migração Gradativa ao Registro Eletrônico (Art. 725).....	30
4. Livro nº 1 – Protocolo e Sua Estrutura (Art. 726).....	30
5. Escrituração dos Livros nº 2, nº 3 e do Cadastro de Estrangeiros (Art. 727).....	31
6. Limites da Escrituração Sem Papel Antes da Implantação Plena (Art. 728).....	31
7. Regras Gerais sobre Fichas: Esmero e Segurança (Art. 729).....	31
8. Dimensões e Padronização das Fichas (Art. 730).....	32
9. Autenticação e Assinatura dos Atos nas Fichas (Art. 731).....	32
CAPÍTULO I – DO EXAME E CÁLCULO.....	32
1. Natureza Excepcional do Exame e Cálculo (Art. 732).....	32
1.1. Formulário Padronizado e Dispensa de Reconhecimento de Firma (Parágrafo único).....	32
2. Vedação de Prenotação no Protocolo (Art. 733).....	33
2.1. Recibo da Apresentação (Parágrafo único).....	33
3. Prazo Máximo para Exame, Qualificação e Cálculo (Art. 734).....	33
4. Conteúdo e Forma da Nota de Exame e Cálculo (Art. 735).....	34
4.1. Abrangência da Qualificação Registral (Parágrafo único).....	34
5. Devolução do Título e Comprovação (Art. 736).....	34
6. Arquivamento Posterior em Meio Digital (Art. 737).....	35
CAPÍTULO II – DO LIVRO Nº 1 – PROTOCOLO.....	35
1. Finalidade do Livro nº 1 – Protocolo e Exceção do Exame e Cálculo (Art. 738).....	35
1.1. Vedação de Reimpressão do Protocolo (Parágrafo único).....	35
2. Protocolo Imediato e Numeração Sequencial Rigorosa (Art. 739).....	35
2.1. Modalidades de Pagamento Ligadas à Prenotação (§ 1º).....	36
2.2. Preservação dos Efeitos da Prenotação (§ 2º).....	36
2.3. Devolução por Inadimplemento e Perda do Valor da Prenotação (§ 3º).....	36

2.4. Pagamento por Fatura para Instituições Reguladas (§ 4º).....	36
2.5. Reapresentação Após Devolução por Falta de Pagamento (§ 5º).....	36
3. Um Título, Um Número de Protocolo (Art. 740).....	36
3.1. Atos Acessórios no Mesmo Número (§ 1º).....	36
3.2. Exigência Parcial e Prática dos Atos Possíveis (§ 2º).....	36
3.3. Cumpridas as Exigências, Praticam-se os Atos Restantes (§ 3º).....	37
4. Unidade da Prenotação em Títulos com Várias Vias (Art. 741).....	37
5. Apresentação Não Pode Ser Obstada por Exigências (Art. 742).....	37
5.1. Escritura do art. 190, § 5º: Registro Não Pode Ser Obstado (Parágrafo único).....	37
6. Elementos Essenciais da Escrituração do Protocolo (Art. 743).....	37
7. Recibo-Protocolo e Garantia da Prioridade (Art. 744).....	37
7.1. Menção Obrigatória do Número e Data (Parágrafo único).....	37
8. Controle de Títulos Contraditórios (Art. 745).....	38
9. Responsáveis pela Escrituração (Art. 746).....	38
10. Termo de Encerramento Diário (Arts. 747 a 749).....	38
10.1. Encerramento ao Final do Expediente (Art. 747).....	38
10.2. Encerramento Mesmo Sem Títulos (Art. 748).....	38
10.3. Dispensa de Termo Diário de Abertura (Art. 749).....	38
11. Natureza Formal do Título: Indicação Simplificada (Art. 750).....	38
12. Anotações dos Atos Formalizados e Regime de Escrituração (Art. 751).....	38
12.1. Consonância com a Realidade Registral (§ 1º).....	39
12.2. Forma de Lançamento e Vedação de Reimpressão (§ 2º).....	39
12.3. Reutilização da Mesma Folha em Impressora (§ 3º).....	39
12.4. Anotação em Linha Própria no Livro Corrente (§ 4º).....	39
12.5. Regime Especial do Protocolo Eletrônico (§ 5º).....	39
13. Efeitos Jurídicos da Prenotação (Art. 752).....	39
14. Regras Especiais: Permuta e Protocolo (Art. 753).....	39
15. Títulos Contraditórios: Fila de Precedência e Subordinação (Arts. 754 e 755).....	40
15.1. Prenotações Sucessivas: Fila (Art. 754).....	40
15.2. Exame do Segundo Título (Art. 755).....	40
16. Exame Exhaustivo e Nota de Exigência: Unidade e Clareza (Arts. 756 a 759).....	40
16.1. Exigências de Uma Só Vez (Art. 756).....	40
16.2. Conteúdo da Nota e Vedação de Expressões Genéricas (Art. 757).....	40
16.3. Disponibilização Eletrônica e Comunicação ao Tabelião (Art. 758).....	41
16.4. Armazenamento das Notas (Art. 759).....	41
17. Depósito Prévio e Restituição (Arts. 760 e 761).....	41
17.1. Restituição Somente em Hipóteses Específicas (Art. 760).....	41
17.2. Guarda de Documentos por 5 Anos (Art. 761).....	41
18. Suspensão de Dúvida (Art. 762).....	41
19. Regras de Prazos e Regime Especial de Qualificação e Registro (Arts. 763 e 763-A a 763-D).....	41
19.1. Remissão ao Capítulo de Prazos (Art. 763).....	42
19.2. Título Apto: Prazos Máximos (Art. 763-A).....	42
19.3. Título Inapto: Prazos Máximos (Art. 763-B).....	42
19.4. Emissão de Certidão Após o Registro (Art. 763-C).....	42
19.5. Hipóteses em que os Prazos Não se Aplicam (Art. 763-D).....	42

20. Situações Especiais: Segunda Hipoteca e Direitos Contraditórios (Arts. 764 a 767)....	43
20.1. Segunda Hipoteca: Espera de 30 Dias (Art. 764).....	43
20.2. Proibição de Registrar no Mesmo Dia Direitos Reais Contraditórios (Art. 765)....	43
20.3. Prioridade no Mesmo Dia e Protelamento (Art. 766).....	43
20.4. Exceção: Escrituras com Hora Determinada (Art. 767).....	43
21. Cessação dos Efeitos da Prenotação (Art. 768).....	43
22. Condições Judiciais: Penhora, Arresto e Sequestro (Arts. 769 e 770).....	44
22.1. Registro Após Pagamento e Documentos Aceitos (Art. 769).....	44
22.2. Execuções Fiscais: Exigência de Mandado/Certidão/Contrafé (Art. 770).....	44
23. Continuidade Registral como Condição de Registro (Art. 771).....	44
24. Menções Obrigatórias nos Títulos Restituídos (Art. 772).....	44
CAPÍTULO III – DO LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL.....	44
1. Finalidade do Livro nº 2 – Registro Geral (Art. 773).....	44
2. Natureza Exclusiva dos Atos Registrários (Art. 774).....	45
3. Escrituração em Livro Encadernado ou de Folhas Soltas (Art. 775).....	45
3.1. Organização da Folha (Inciso I).....	45
3.2. Transporte para Nova Folha (Inciso II).....	45
3.3. Repetição do Número da Matrícula (Inciso III).....	45
3.4. Identificação dos Atos (Inciso IV).....	45
4. Escrituração por Fichas (Art. 776).....	46
4.1. Uso do Verso da Ficha (Inciso I).....	46
4.2. Transporte para Nova Ficha (Inciso II).....	46
5. Matrícula Individualizada por Imóvel (Art. 777).....	46
5.1. Abertura por Falta de Espaço em Transcrição (Inciso I).....	46
5.2. Transcrição Já Aptapara Matrícula (Inciso II).....	46
5.3. Fusão de Matrículas ou Unificação de Imóveis (Inciso III).....	47
5.4. Parcelamento e Institutos Urbanísticos e Fundiários (Inciso IV).....	47
5.5. Alteração de Medidas Perimetrais (Inciso V).....	47
6. Hipóteses Facultativas de Abertura de Matrícula (Art. 778).....	47
7. Elementos da Abertura da Matrícula (Art. 779).....	47
7.1. Obtenção Direta de Certidões Eletrônicas (§ 1º).....	48
8. Vedação à Abertura de Matrículas Abaixo do Parcelamento Mínimo (Art. 779-A).....	48
8.1. Irretroatividade das Restrições (§ 1º).....	48
8.2. Matrículas Já Existentes Abaixo do Mínimo (§ 2º).....	48
8.3. Exceções que Autorizam Abertura Abaixo do Mínimo (§ 3º).....	48
9. Comunicação entre Circunscrições (Art. 780).....	49
10. Vedação à Matrícula de Fração Ideal em Condomínio Geral (Art. 781).....	49
11. Matrícula de Imóveis Públicos Municipais (Art. 782).....	49
12. Transporte de Matrícula entre Circunscrições (Art. 783).....	49
12.1. Comunicação Obrigatória (§ 1º).....	49
12.2. Competência para Atos Posteriores (§ 2º).....	50
13. Parte ou Fração Ideal: Conceito e Expressão Registral (Art. 784).....	50
13.1. Conversão de Valores Não Localizados (§ 1º).....	50
13.2. Regra para Novos Registros (§ 2º).....	50
14. Ônus Reais sobre Parte do Imóvel (Art. 785).....	50
15. Princípio da Continuidade e Conteúdo da Matrícula (Art. 786).....	50

16. Requisitos Essenciais da Matrícula (Art. 787).....	50
17. Identificação e Caracterização do Imóvel (Art. 788).....	51
17.1. Imóvel Urbano (Inciso I).....	51
17.2. Imóvel Rural (Inciso II).....	51
17.3. Elementos Comuns (Incisos III a V).....	51
18. CCIR como Documento Obrigatório (Art. 789).....	51
19. Coincidência da Caracterização com o Registro Anterior (Art. 790).....	51
20. Conceito Restrito de Caracterização do Imóvel (Art. 791).....	51
21. Atualização de Confrontantes (Art. 792).....	52
22. Preferência pela Identificação do Imóvel Confrontante (Art. 793).....	52
23. Complementação da Caracterização com Documentos Oficiais (Art. 794).....	52
24. Caracterização Simplificada do Imóvel Rural Não Parcelado (Art. 795).....	52
25. Qualificação do Proprietário – Pessoa Física (Art. 796).....	53
26. Regime de Bens e Pacto Antenupcial (Art. 797).....	53
26.1. Registro Facultativo do Pacto Antenupcial (§ 1º).....	53
26.2. Certidão de Inexistência de Pacto (§ 2º).....	53
26.3. Regime do Septuagenário (§ 3º).....	53
27. Identificação Correta das Partes (Art. 798).....	54
28. Obrigatoriedade do CPF – Pessoas Físicas (Art. 799).....	54
29. CPF de Pessoas Físicas Estrangeiras (Art. 800).....	54
30. Qualificação da Pessoa Jurídica (Art. 801).....	54
31. CNPJ de Pessoas Jurídicas Estrangeiras (Art. 802).....	54
32. Complementação da Identificação das Partes (Art. 803).....	55
32.1. Documentos Oficiais para Especialidade Subjetiva (§ 1º).....	55
32.2. Inserção do CPF (§ 2º).....	55
32.3. Estado Civil Omisso ou Alterado (§ 3º).....	55
32.4. Regime de Bens Omitido (§ 4º).....	55
33. Documentos Eletrônicos Oficiais (Art. 804).....	55
34. Incorporação de Averbações na Matrícula (Art. 805).....	55
35. Construções Não Averbadas (Art. 806).....	56
36. Averbações Imediatas após a Matrícula (Art. 807).....	56
37. Divisão de Imóvel para Extinção de Condomínio (Art. 808).....	56
38. Modos de Aquisição Originária da Propriedade (Art. 809).....	56
38.1. Requisitos da Matrícula e do Registro (§ 1º).....	56
38.2. Remissões aos Registros Anteriores (§ 2º).....	57
38.3. Matrícula Preexistente Compatível (§ 3º).....	57
38.4. Ausência de Informação sobre Registro Anterior (§ 4º).....	57
38.5. Limitação Conceitual da Adjudicação Judicial (§ 5º).....	57
39. Desapropriação como Aquisição Originária (Art. 809-A).....	57
39.1. Dispensa de Certificação do INCRA (§ 1º).....	57
39.2. Servidão Administrativa (§ 2º).....	57
40. Desapropriação e Exigências Fiscais (Art. 809-B).....	58
40.1. Manifestação Tributária (Parágrafo único).....	58
41. Restrição Convencional por Rede Elétrica (Art. 809-C).....	58
41.1. Requerimento Simplificado (§ 1º).....	58
41.2. Dispensa de Outros Documentos (§ 2º).....	58

42. Averbação de Decreto Expropriatório (Art. 809-D).....	58
42.1. Cancelamento da Averbação (§ 1º).....	59
42.2. Dispensa de Documentos (§ 2º).....	59
43. Arrematação e Adjudicação Judiciais (Art. 810).....	59
43.1. Título Hábil (§ 1º).....	59
43.2. Indisponibilidade via CNIB (§ 2º).....	59
43.3. Gravames de Outros Processos (§ 3º).....	59
43.4. Comunicação aos Juízos (§ 4º).....	59
44. Transporte de Ônus na Abertura da Matrícula (Art. 811).....	60
45. Títulos Anteriores ao Código Civil de 1916 (Art. 812).....	60
46. Escrituras sob o Decreto nº 4.857/1939 (Art. 813).....	60
47. Cancelamento e Encerramento da Matrícula.....	60
47.1. Cancelamento (Art. 814).....	60
47.2. Encerramento de Ofício (Art. 815).....	60
48. Fusão e Unificação de Imóveis (Arts. 816 a 819).....	60
48.1. Outras Hipóteses de Unificação (Art. 817).....	61
48.2. Rigor Técnico (Art. 818).....	61
48.3. Imóveis Urbanos (Art. 819).....	61
49. Unificação de Imóveis em Condomínio Geral (Art. 820).....	61
50. Unificação de Imóveis Rurais (Art. 821).....	61
51. Procedimento Registral da Unificação (Art. 822).....	62
51.1. Vedação à Matrícula Prévia (Parágrafo único).....	62
52. Requisitos do Registro no Livro nº 2 (Art. 823).....	62
53. Vedação ao Registro da Cessão (Art. 824).....	62
CAPÍTULO IV – DO LIVRO Nº 3 – REGISTRO AUXILIAR.....	63
1. Finalidade do Livro nº 3 – Registro Auxiliar (Art. 825).....	63
2. Atos Registráveis no Livro nº 3 (Art. 826).....	63
3. Forma dos Registros no Livro nº 3 (Art. 827).....	63
4. Registro de Pactos Antenupciais e Uniões Estáveis (Arts. 828 a 830).....	63
4.1. Competência territorial (Art. 828).....	63
4.2. Conteúdo obrigatório do registro (Art. 829).....	64
4.3. Averbação do casamento (Art. 830).....	64
5. Tombamento Definitivo de Bens Imóveis (Arts. 831 e 832).....	64
5.1. Registro do tombamento definitivo (Art. 831).....	64
5.2. Títulos aptos e requisitos do registro (Art. 832).....	64
CAPÍTULO V – DO LIVRO Nº 4 – INDICADOR REAL.....	65
1. Finalidade e natureza jurídica do Indicador Real (Art. 833).....	65
2. Informatização do Indicador Real (Art. 834).....	65
3. Escrituração em sistema não informatizado (Art. 835).....	65
3.1. Instrumentos auxiliares de consulta (Parágrafo único).....	66
CAPÍTULO VI – DO LIVRO Nº 5 – INDICADOR PESSOAL.....	66
1. Finalidade e função do Indicador Pessoal (Art. 836).....	66
2. Informatização do Indicador Pessoal (Art. 837).....	66
3. Escrituração em sistema não informatizado (Art. 838).....	66
3.1. Instrumentos auxiliares de consulta (Parágrafo único).....	67
4. Indicação de CPF ou CNPJ como elemento facilitador (Art. 839).....	67

5. Alteração de nome e sistema de remissões (Art. 840).....	67
CAPÍTULO VII – DO LIVRO DE REGISTRO DE AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO.....	68
1. Finalidade do Livro Especial e natureza do controle registral (Art. 841).....	68
2. Alcance subjetivo das restrições legais (§§ 1º a 3º do art. 841).....	68
3. Limites territoriais à aquisição por estrangeiros (Art. 842).....	68
3.1. Hipóteses legais de exclusão das restrições (§ 2º do art. 842).....	69
4. Comunicações obrigatórias ao INCRA e à Corregedoria (Art. 843).....	69
5. Dever permanente de controle pelo oficial de registro (Art. 844).....	69
6. Forma do ato: escritura pública como elemento essencial (Art. 845).....	69
7. Autorização prévia e prazos legais (Art. 846).....	69
8. Submissão mesmo em situações familiares específicas (Art. 847).....	69
9. Regime especial do cidadão português (Art. 848).....	70
10. Aplicação das restrições às reorganizações societárias (Art. 849).....	70
CAPÍTULO VIII - DO CONTROLE DE INDISPONIBILIDADES.....	70
1. Sistema de controle e base normativa (Art. 850).....	70
2. Averbação da indisponibilidade e efeitos registrais (Art. 851).....	70
3. Sustação de títulos e suspensão do protocolo (§§ 4º a 7º do art. 851).....	71
4. Reflexos no Indicador Pessoal (Art. 852).....	71
CAPÍTULO IX - DOS ARQUIVOS (Arts. 853 a 855).....	71
1. Organização e conservação do acervo registral (Art. 853).....	72
2. Arquivamento de títulos particulares (Art. 854).....	72
3. Arquivamento obrigatório de comprovantes (Art. 855).....	72
CAPÍTULO X – DAS PESSOAS.....	72
1. Legitimação para requerer atos registrais (Art. 856).....	72
2. Conceitos fundamentais: apresentante, requerente e interessado (Art. 857).....	73
3. Registro nos atos a título gratuito (Art. 858).....	73
4. Penhor rural e consentimento do credor hipotecário (Art. 859).....	73
5. Identificação das partes para fins de escrituração (Art. 860).....	73
CAPÍTULO XI - DOS TÍTULOS.....	74
1. Considerações introdutórias.....	74
2. Títulos admitidos a registro (art. 861).....	74
3. Instrumentos particulares vinculados ao SFH (§ 1º).....	75
4. Contratos administrativos e beneficiários (§§ 2º e 3º).....	75
5. Certidões societárias como títulos hábeis (§ 4º).....	75
6. Extinção de sociedades e exigência de escritura pública (§ 5º).....	76
7. Dispensa de reapresentação de títulos (§ 6º).....	76
8. Títulos que não ensejam registro (art. 862).....	76
CAPÍTULO XII – DA QUALIFICAÇÃO.....	76
1. Conceito e Extensão da Qualificação (Arts. 863 a 866).....	76
2. Princípios da Especialidade e Identificação (Arts. 868, 869 e 875).....	77
3. Alterações do Estado Civil e Disponibilidade (Arts. 870 a 872).....	77
4. Princípio da Continuidade e Sucessões (Arts. 873 e 874).....	77
5. Formalidades dos Títulos Públicos e Particulares (Arts. 867, 876 a 879).....	77
6. Qualificação de Títulos Judiciais (Arts. 880 a 885).....	78
7. Sistema Financeiro da Habitação - SFH (Art. 887).....	78

8. Disposições Especiais (Arts. 886 e 888).....	78
CAPÍTULO XIII – DAS RETIFICAÇÕES DO REGISTRO.....	78
1. Retificação por Erro Evidente (Art. 889 e 890).....	79
2. Retificação de Medidas Perimetrais e Área (Art. 891 a 895).....	79
3. Confrontantes e Procedimento de Notificação (Art. 896 a 907).....	80
4. Diligências, Impugnações e Conclusão do Procedimento (Art. 908 a 921).....	81
CAPÍTULO XIV – DA AVERBAÇÃO E DO CANCELAMENTO.....	82
1. Regras de Competência e Escrituração (Arts. 922 e 923).....	82
2. Natureza e Formalidades da Averbação (Arts. 924 a 930).....	82
3. Procedimentos de Cancelamento (Arts. 931 a 933-A).....	83
4. Regras Específicas para Ônus, Cláusulas e Hipotecas (Arts. 934 a 943).....	83
TÍTULO V – DAS CERTIDÕES E INFORMAÇÕES.....	84
1. Gestão, Atendimento e Acesso (Arts. 944 a 946).....	84
2. Espécies e Formatos de Certidão (Arts. 947 e 948).....	85
3. Dever de Atualização e Informação Plena (Arts. 949 e 950).....	85
4. Buscas no Indicador Real (Art. 951).....	85
Resumo de Conteúdo por Tipo de Certidão.....	86
TÍTULO VI – DAS GARANTIAS IMOBILIÁRIAS SUJEITAS À EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL.	86
CAPÍTULO I – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS.....	86
1. Constituição, Requisitos e Novas Modalidades (Art. 952 a 959).....	86
2. O Procedimento de Intimação e Mora (Art. 960 a 964-A).....	87
3. Consolidação da Propriedade, Leilões e Extinção da Garantia (Art. 964-B a 972).....	87
Quadro Resumo do Desfecho da Execução.....	88
CAPÍTULO II – DA HIPOTECA.....	89
1. Requisitos de Constituição e Extensão (Art. 972-A e 972-B).....	89
2. Admissibilidade da Execução Extrajudicial (Art. 972-C).....	89
3. O Rito da Intimação e a Purgação da Mora (Art. 972-D a 972-H).....	90
4. Excussão da Garantia e Desfechos (Art. 972-I a 972-N).....	90
Diferenciação de Desfechos: Alienação Fiduciária vs. Hipoteca.....	90
CAPÍTULO III – DO PROCESSO EXTRAJUDICIAL DE CONCURSO DE CREDORES... 91	91
1. Abertura do Concurso e Habilitação (Art. 972-O).....	91
2. O Quadro Geral de Credores (§ 1º).....	91
3. Distribuição dos Recursos (§ 2º).....	91
Resumo do Fluxo de Concurso de Credores.....	92
TÍTULO VII – DAS CÉDULAS DE CRÉDITO.....	92
1. Local de Escrituração: Livro nº 2 vs. Livro nº 3 (Art. 973).....	92
2. Competência Territorial e Localização (Art. 974).....	93
3. Formalidades e Dispensas (Arts. 975 e 976).....	93
4. Prazos de Execução (Art. 978).....	93
Ponto de Atenção: Averbação de Localização (§ 2º do Art. 973).....	94
TÍTULO VIII – DOS PARCELAMENTOS DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS.....	94
CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	94
1. Marco Legal e Requisitos Prévios (Art. 979 a 981).....	94
2. Universalidade de Fato: Glebas Não Contíguas (Art. 981, §§ 2º e 3º).....	94
3. Descaracterização de Imóvel Rural para Fins Urbanos (Art. 982).....	95

4. Anuências e Limites (Art. 983 a 987).....	95
5. Transporte de Ônus e Garantias (Art. 989).....	95
6. Dispensa de Registro Especial (Art. 990).....	95
Vedação ao "Loteamento Oblíquo" (Art. 991).....	95
CAPÍTULO II – DO DESMEMBRAMENTO.....	96
1. Caracterização e Descrição Técnica (Art. 992).....	96
2. Desmembramento para Anexação (Art. 993).....	96
3. Especificidades do Imóvel Rural (Arts. 994 e 995).....	96
Quadro Comparativo: Desmembramento Urbano vs. Rural.....	97
CAPÍTULO III – DO LOTEAMENTO.....	97
1. Documentação e o Princípio da Concentração (Art. 996).....	97
2. Legitimidade para Requerer (Art. 1002).....	98
3. O Procedimento Registral e Efeitos (Art. 997 a 1001).....	98
4. Áreas Públicas e Restrições Urbanísticas (Art. 1006 a 1009).....	98
Resumo do Fluxo de Registro de Loteamento.....	98
CAPÍTULO IV – DAS INTIMAÇÕES E DO CANCELAMENTO.....	99
1. Requisitos e Forma das Intimações (Art. 1.011 a 1.013).....	99
2. Intimação por Edital (Art. 1.014).....	99
3. O Cancelamento por Inadimplemento (Art. 1.015 a 1.018).....	100
4. Cancelamento e Alteração do Loteamento (Art. 1.019 a 1.021).....	100
Resumo de Prazos do Capítulo IV.....	100
CAPÍTULO V – DOS DEPÓSITOS NOS LOTEAMENTOS URBANOS IRREGULARES	101
1. Cabimento e Condições para o Depósito (Art. 1.022).....	101
2. Benefícios ao Adquirente (Art. 1.023).....	101
3. Regularização e Levantamento dos Valores (Art. 1.024).....	101
Resumo do Procedimento de Depósito.....	102
CAPÍTULO VI – DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO.....	102
1. Registro do Regulamento e Averbação nas Matrículas (Art. 1.024-A).....	102
2. A Eficácia da Cobrança e o Tema 492 do STF (§ 2º).....	103
3. Conteúdo do Registro no Livro nº 3 (§ 3º).....	103
Quadro de Vinculação às Taxas Associativas.....	103
TÍTULO IX – DO GEORREFERENCIAMENTO E SUA CERTIFICAÇÃO DE NÃO SOBREPOSIÇÃO DE POLIGONAL PELO INCRA.....	104
1. Obrigatoriedade e Regras de Certificação (Art. 1.025 e 1.026).....	104
2. Documentação Necessária (Art. 1.027).....	104
3. Dinâmica no Registro e Integração com o SIGEF (Art. 1.028).....	104
4. Títulos Judiciais e Usucapião (Art. 1.031).....	105
Fluxo de Trabalho do Georreferenciamento.....	105
Ponto Importante (Art. 1.030).....	105
CAPÍTULO I – DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDÍLIO.....	106
1. Atos de Formação e Fracionamento (Art. 1.032 e 1.033).....	106
2. Condomínio de Casas e Vilas (Art. 1.034).....	106
3. Unificação e Desmembramento Prévio (Art. 1.035 e 1.036).....	106
4. Documentação para o Registro (Art. 1.039 e 1.040).....	106
5. Tipos de Vagas de Garagem (§ 1º, inciso VIII).....	106
6. Proteção ao Adquirente e Venda Antecipada (Art. 1.043).....	107

Resumo do Fluxo de Instituição.....	107
Ponto de Atenção (Art. 1.043, § 1º).....	107
CAPÍTULO II – DO REGISTRO DE ATRIBUIÇÕES DE UNIDADES.....	107
1. Hipóteses de Atribuição (Art. 1.045).....	107
2. Técnica de Registro (Art. 1.045, Parágrafo Único).....	108
3. Atribuição Posterior vs. Alienação (Art. 1.046).....	108
Comparativo de Procedimentos.....	108
CAPÍTULO III – DO “HABITE-SE PARCIAL”.....	109
1. A Faculdade da Averbação Parcial (Art. 1.047).....	109
2. Dinâmica de Atualização nas Matrículas (Art. 1.048).....	109
Diferença: Habite-se Total vs. Parcial.....	109
CAPÍTULO IV – DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.....	110
1. Requisitos para Registro e Quórum (Art. 1.049 e 1.052).....	110
2. Conteúdo Obrigatório (§ 1º do Art. 1.049).....	110
3. Garagens e Terceiros (Art. 1.050 e 1.051).....	110
4. Alterações e Quóruns Diferenciados (Arts. 1.054 e 1.055).....	111
5. Dinâmica Registral (Art. 1.053).....	111
Ponto de Atenção: O Síndico (Art. 1.049, VIII).....	111
CAPÍTULO V – DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	111
1. O "Condomínio Especial de Frações Ideais" (Art. 1.056).....	112
2. Documentação Obrigatória (Art. 1.059).....	112
3. Concretização e Validade das Certidões (Art. 1.061).....	112
4. Regimes de Construção (Art. 1.063).....	112
5. Requisitos de Publicidade (Art. 1.066).....	112
Comparativo: Instituição vs. Incorporação.....	112
Ponto Crítico (Art. 1.065).....	113
CAPÍTULO V-A – DA DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR.....	113
1. O Rito da Notificação (Art. 1.067-A).....	113
2. A Ata de Assembleia como Título (Arts. 1.067-B e 1.067-C).....	113
3. Blindagem do Patrimônio (Art. 1.067-D).....	114
4. Venda das Unidades em Estoque (Art. 1.067-E).....	114
Fluxo de Retomada da Obra pelos Moradores.....	114
Ponto Chave.....	115
CAPÍTULO VI – DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.....	115
1. Constituição e Formalidades (Art. 1.068 e 1.069).....	115
2. Blindagem e Garantias (Art. 1.071).....	115
3. Extinção da Afetação (Art. 1.072).....	115
Resumo de Responsabilidades do Oficial (Art. 1.070).....	115
Ponto de Atenção: Unidades em Estoque (§ 2º).....	116
CAPÍTULO VII – DO CONDOMÍNIO DE CASAS E ASSEMBELHADOS.....	116
1. Cabimento e Pequeno Porte (Art. 1.073).....	116
2. Simplificação da Convenção (Art. 1.075, III).....	116
3. Requisitos para o Registro (Art. 1.074 e 1.075).....	117
4. Unidade e Independência (Art. 1.077 e 1.078).....	117
Comparativo: Desmembramento vs. Condomínio de Casas.....	117
Ponto de Atenção (Art. 1.076, § 2º).....	118

CAPÍTULO VIII – DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES.....	118
1. Conceito e Independência da REURB (Art. 1.079).....	118
2. Flexibilidade das Áreas Comuns (Art. 1.080).....	118
3. Requisitos e Simplificações Técnicas (Art. 1.081 e 1.082).....	118
4. Efeito Jurídico (Art. 1.084 e 1.085).....	118
Quadro Resumo: Condomínio Urbano Simples.....	119
Ponto de Atenção: Fusão de Lotes (Art. 1.083, § 1º).....	119
CAPÍTULO IX – DO CONDOMÍNIO DE LOTES.....	119
1. Natureza Jurídica e Aprovação (Art. 1.087 e 1.088).....	119
2. A Unidade Autônoma e Fração Ideal (Art. 1.089).....	120
3. Matrículas e Vias Internas (Art. 1.089-A).....	120
4. Infraestrutura e Incorporação (Art. 1.090 e 1.091).....	120
5. Regras de Construção e Convenção (Art. 1.092 e 1.093).....	120
Condomínio de Lotes vs. Loteamento Comum.....	120
Ponto de Atenção (Art. 1.092).....	121
CAPÍTULO X – DOS CONDOMÍNIOS ANTERIORES AO CÓDIGO CIVIL.....	121
1. Requisitos para a Validação Automática.....	121
2. Por que isso é importante?.....	121
Comparativo de Épocas.....	122
Ponto de Atenção.....	122
CAPÍTULO XI – DA MULTIPROPRIEDADE.....	122
1. Conceito e Uso do Tempo (Art. 1.095 e 1.098).....	122
2. Sistemas de Divisão (Art. 1.096, Parágrafo Único).....	122
3. Registro e Convenção (Art. 1.096 e 1.099).....	123
4. Papel do Registrador (Art. 1.097).....	123
Multipropriedade vs. Condomínio Comum.....	123
Ponto de Atenção.....	123
CAPÍTULO XII – DO DIREITO DE LAJE.....	124
1. Independência Jurídica e Espacial (Art. 1.100 e 1.101).....	124
2. Formas de Instituição (Art. 1.102).....	124
3. Lajes Sucessivas e Preferência (Art. 1.103 e 1.104).....	124
Direito de Laje vs. Condomínio Edilício.....	124
Ponto de Atenção (Art. 1.100, § 3º).....	125
TÍTULO XI – DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA E RURAL.....	125
CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DA LEGITIMIDADE NA REURB.....	125
1. O Controle de Legalidade Mitigado (Art. 1.107 e 1.108).....	126
2. Flexibilização de Normas Urbanísticas (Art. 1.109 e 1.110).....	126
3. As Modalidades: S e E (Art. 1.111).....	126
4. Unidade de Registro e Etapas (Art. 1.113).....	126
Resumo das Proibições ao Oficial de Registro.....	127
Ponto Chave: O Núcleo Consolidado (Art. 1.106).....	127
CAPÍTULO II – DA COMPETÊNCIA PARA O REGISTRO DA REURB.....	127
1. Autonomia do Oficial (Art. 1.114).....	127
2. Conflito de Circunscrições e Divisas (Art. 1.115).....	127
3. Independência dos Atos (Art. 1.116).....	128
Resumo de Competência.....	128

Ponto Chave.....	128
CAPÍTULO III – DOCUMENTAÇÃO E QUALIFICAÇÃO NA REURB.....	128
1. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF).....	128
2. Regularização de Construções e Edificações (Art. 1.123).....	129
3. Simplificações Técnicas e Georreferenciamento.....	129
4. Desburocratização de Firmas (Art. 1.124).....	129
Resumo das Dispensas Documentais na REURB.....	129
Ponto de Atenção: O "Supri-tudo" (§ 1º e § 7º do Art. 1.118).....	130
CAPÍTULO IV – DO PROCEDIMENTO DE REGISTRO.....	130
1. Prazos e Prenotação Única (Art. 1.125 e 1.126).....	130
2. O Rito das Notificações (Arts. 1.128 a 1.130).....	130
3. Conflitos e Mediação (Art. 1.131).....	131
4. Prazo de Caducidade (Art. 1.132).....	131
Fluxograma do Registro da REURB.....	131
Ponto de Atenção: Notificação por Edital (Art. 1.130, § 4º).....	131
CAPÍTULO V – DO REGISTRO.....	132
1. A Matrícula Matriz (Art. 1.133).....	132
2. Matrículas Filhas e Unidades Prontas (Art. 1.134).....	132
3. Registro da Titulação (Art. 1.135).....	132
4. A Blindagem contra Bloqueios (Art. 1.137).....	132
Resumo do Procedimento de Registro.....	133
Ponto Chave.....	133
CAPÍTULO VI – DA TITULAÇÃO EM REURB.....	133
1. Legitimação Fundiária: A Propriedade Plena (Art. 1.138).....	133
2. Legitimação de Posse e Conversão (Arts. 1.140 a 1.142).....	133
3. A "Limpeza" da Cadeia de Contratos (Art. 1.144).....	134
4. Retificações e Erros (Art. 1.143-D).....	134
Diferenças entre Legitimação Fundiária e de Posse.....	134
Ponto Chave: Garantia de Obras (Art. 1.143-C).....	135
CAPÍTULO VII – DA ESPECIALIZAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL EM REURB.....	135
1. Quem pode requerer? (Art. 1.147).....	135
2. O Procedimento Simplificado (Art. 1.148).....	135
Por que especializar a fração ideal?.....	135
Ponto Chave.....	136
CAPÍTULO VIII – DA ESTREMAÇÃO DE IMÓVEIS.....	136
1. Requisitos para Estremar (Art. 1.149).....	136
2. A Escritura Pública de Estremação (Art. 1.150 e 1.151).....	136
3. Estremação de Fração "De Gaveta" (§ 4º e § 5º do Art. 1.149).....	136
4. Situação dos Ônus e Gravames (Art. 1.154).....	137
Estremação vs. Divisão Comum.....	137
Ponto Chave: O "Cercado" vira Matrícula.....	137
CAPÍTULO IX – DO RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO.....	138
1. Instrução do Pedido e Provas Específicas (Art. 1.157).....	138
2. O Rito das Notificações e Editais (Arts. 1.158 e 1.159).....	138
3. Gestão Processual, Prazos e Desídia (Art. 1.160).....	138
4. Impugnações: Conciliação vs. Rejeição de Plano (Arts. 1.161 e 1.161-A).....	138

5. Casos Especiais de Registro (Arts. 1.163 a 1.165-C).....	139
Tabela de Prazos do Procedimento (Dias Úteis).....	139
Ponto Crítico: O Habite-se (Art. 1.164).....	139
CAPÍTULO X – DA USUCAPIÃO PLÚRIMA URBANA.....	140
1. Instrução do Pedido (Art. 1.166, § 1º).....	140
2. Parâmetros Urbanísticos e Flexibilização (§ 2º e § 3º).....	140
3. Eficiência nas Notificações e Independência (§ 4º e § 5º).....	140
4. Conclusão do Registro (§ 6º).....	140
Comparativo: Usucapião Individual vs. Plúrima.....	141
Ponto Chave.....	141
CAPÍTULO X-A – DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL.....	141
1. Legitimidade e Requisitos Iniciais (Arts. 1.166-A a 1.166-C).....	141
2. O Pedido e a Instrução Documental (Arts. 1.166-D e 1.166-E).....	141
3. Outorgas Conjugais e União Estável (Arts. 1.166-F e 1.166-G).....	142
4. O Rito das Notificações (Arts. 1.166-I a 1.166-L).....	142
5. Impugnações e Defesas (Arts. 1.166-M a 1.166-P).....	142
6. O Desfecho: Registro da Adjudicação (Arts. 1.166-Q e 1.166-R).....	142
Check-list da Adjudicação Extrajudicial.....	142
Ponto Chave: O Valor da Inércia.....	143
CAPÍTULO XI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	143
1. Modernização e Assinaturas (Art. 1.167).....	143
2. A Queda da CND do INSS para Obras (Art. 1.168-A).....	143
3. Conceito Ampliado de Confrontante (Art. 1.169 e 1.170).....	144
4. Prazo de Validade da Prenotação (Art. 1.171).....	144
5. Áreas Cortadas por Ruas ou Alienações (Art. 1.172).....	144
Resumo das Facilitações Finais.....	144
Conclusão do Título de Regularização.....	145
TÍTULO XII – DO REGISTRO ELETRÔNICO.....	145
1. O Sistema e a Assinatura (Arts. 1.173-A a 1.176).....	145
2. A "Morte" do Papel e o GED (Arts. 1.177 e 1.178).....	145
3. A Central Eletrônica: O Único Canal (Arts. 1.181 e 1.184).....	145
4. Formas de Apresentação de Documentos (Art. 1.182).....	146
5. Prazos, Fila e Pagamentos (Arts. 1.185 a 1.187).....	146
Resumo das Regras de Admissibilidade Digital.....	146
Ponto Chave: O Fim da "Cópia Autenticada" em Papel.....	147

LIVRO VII - Dos Ofícios de Registro de Imóveis

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Regime Jurídico Aplicável ao Registro de Imóveis (Art. 713)

Os Ofícios de Registro de Imóveis submetem-se a um **regime jurídico complexo e integrado**, formado por normas constitucionais, civis, administrativas e registrais, que disciplinam sua organização, competência, atribuições e funcionamento.

- Fundamentos normativos principais:
- Constituição Federal;
- Código Civil;
- Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos);
- Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Serviços Notariais e de Registro);
- Lei nº 11.977/2009.
- Observação relevante: A Lei nº 11.977/2009, além de instituir o Programa Minha Casa, Minha Vida, promoveu alterações significativas no regime jurídico do Registro de Imóveis, especialmente no tocante à **regularização fundiária urbana**, impactando diretamente:
 - A matrícula imobiliária;
 - Os procedimentos de registro;
 - A titulação de assentamentos urbanos.
- Cláusula de abertura normativa: Além das leis expressamente mencionadas, aplicam-se ao Registro de Imóveis **todas as demais normas legais** que definam sua organização, competência, atribuições e funcionamento, reforçando o caráter **dinâmico e sistemático** do direito registral imobiliário.

2. Finalidade Institucional do Registro de Imóveis (Art. 714)

Incumbe aos oficiais de registro de imóveis, na forma da lei, assegurar a realização de valores fundamentais do sistema registral imobiliário.

2.1. Garantias Essenciais do Sistema Registral

O Registro de Imóveis deve garantir, de forma permanente e integrada:

- **Autenticidade**
Assegura a presunção de veracidade e legitimidade dos atos registrados, decorrente da fé pública atribuída ao oficial.
- **Publicidade**
Permite o conhecimento dos atos registrais por terceiros, viabilizando a oponibilidade erga omnes dos direitos reais sobre imóveis.
- **Segurança Jurídica**
Confere estabilidade às relações imobiliárias, prevenindo conflitos e reduzindo riscos nas transações.
- **Disponibilidade**
Garante que apenas direitos efetivamente existentes e válidos possam ser objeto de novos registros ou transmissões, observando-se a cadeia dominial.

- **Eficácia**

Atribui aos atos registrais aptidão para produzir efeitos jurídicos plenos, nos termos da lei.

3. Natureza dos Atos Praticados no Registro de Imóveis

O Registro de Imóveis abrange atos jurídicos de diferentes naturezas, todos relacionados a direitos reais sobre bens imóveis:

- Atos **constitutivos**, que criam direitos reais;
 - Atos **declaratórios**, que reconhecem situações jurídicas preexistentes;
 - Atos **translativos**, que transferem direitos reais;
 - Atos **extintivos**, que põem fim a direitos reais anteriormente constituídos.
 - Observação técnica: A eficácia desses atos está condicionada à observância estrita do princípio da legalidade registral, da continuidade e da especialidade objetiva e subjetiva, pilares do sistema imobiliário brasileiro.
-

TÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS

1. Princípios Informadores da Atividade Registral Imobiliária (Art. 715)

A atividade registral imobiliária exerce função pública essencial à ordem jurídica e econômica, devendo orientar-se por critérios de **legalidade, racionalidade e funcionalidade**, sem prejuízo da preservação dos elementos essenciais dos atos e negócios jurídicos submetidos a registro.

- Diretriz geral: O serviço, a função e a atividade registral imobiliária devem sempre buscar a **simplicificação e a viabilização da prática do ato registral**, respeitada, em caráter absoluto, a legalidade.
- A atividade do Registro de Imóveis rege-se:
 - Pelos princípios gerais constantes do art. 5º deste Provimento Conjunto;
 - Pelos princípios específicos próprios do direito registral imobiliário, expressamente enumerados no art. 715.

2. Princípio da Obrigatoriedade (Inciso I)

- Conteúdo: Impõe o **registro dos atos previstos em lei**, ainda que:
 - Não haja prazo legal expresso;
 - Não exista sanção específica pelo descumprimento.
- Fundamento: O registro imobiliário não constitui faculdade das partes quando a lei exige a inscrição do ato para sua validade, eficácia ou oponibilidade.
- Consequência prática: O oficial não pode recusar o registro de título legalmente registrável sob o argumento de inexistência de penalidade ou de prazo expresso.

3. Princípio da Territorialidade (Inciso II)

- Conteúdo: O exercício das funções delegadas do Registro de Imóveis é **circunscrito à área territorial** definida nos termos da legislação vigente.

- Implicação prática: Cada ofício possui competência exclusiva sobre os imóveis localizados dentro de sua circunscrição territorial.
- Tem a finalidade:
 - Organização administrativa do serviço;
 - Segurança jurídica;
 - Evitar sobreposição de competências.

4. Princípio da Continuidade (Inciso III)

- Conteúdo: Impede o lançamento de qualquer ato de registro **sem a existência de registro anterior** que lhe dê suporte formal.
- Exceção: Aquisições originárias, como:
 - Usucapião;
 - Desapropriação;
 - Arrematação judicial originária.
- Finalidade: Assegurar a **cadeia dominial ininterrupta**, permitindo o controle da titularidade ao longo do tempo.

5. Princípio da Especialidade Objetiva (Inciso IV)

- Conteúdo: Exige a **plena e perfeita identificação do imóvel** na matrícula e nos documentos apresentados para registro.
- Elementos essenciais:
 - Localização;
 - Confrontações;
 - Área;
 - Características físicas e jurídicas.
- Finalidade: Evitar dúvidas quanto à identidade do imóvel, prevenindo conflitos possessórios e dominiais.

6. Princípio da Especialidade Subjetiva (Inciso V)

- Conteúdo: Exige a **perfeita identificação e qualificação das pessoas** nomeadas na matrícula e nos títulos levados a registro.
- Abrangência:
 - Titulares de direitos reais;
 - Transmitentes;
 - Adquirentes.
- Finalidade: Assegurar a correta individualização dos sujeitos da relação jurídica imobiliária.

7. Princípio da Prioridade (Inciso VI)

- Conteúdo: Confere ao **primeiro apresentante do título** a prevalência de seu direito sobre o de apresentante posterior, quando:
 - Referentes ao mesmo imóvel;
 - Contraditórios entre si.
- Critério objetivo: A prioridade é determinada pela **ordem de apresentação** do título no protocolo.
- Finalidade: Garantir previsibilidade e segurança nas transações imobiliárias.

8. Princípio da Tipicidade (Inciso VII)

- Conteúdo: Somente são **registráveis os títulos expressamente previstos em lei**.
- Implicação prática: O oficial não pode criar novas espécies de atos registráveis por analogia ou interpretação extensiva.
- Finalidade: Preservar a legalidade estrita e a uniformidade do sistema registral.

9. Princípio da Disponibilidade (Inciso VIII)

- Conteúdo: Ninguém pode transferir **mais direitos do que aqueles constantes do registro de imóveis**.
- Dimensões do princípio:
 - **Disponibilidade física** – refere-se à área efetivamente disponível do imóvel;
 - **Disponibilidade jurídica** – vincula o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa.
- Finalidade: Evitar transmissões inválidas ou excessivas em relação à titularidade registrada.

10. Princípio da Concentração (Inciso IX)

- Conteúdo: Permite e estimula que sejam averbadas na matrícula **todas as ocorrências que alterem o registro**, inclusive:
 - Títulos judiciais;
 - Títulos administrativos.
 - Finalidade: Centralizar na matrícula do imóvel todas as informações relevantes à sua situação jurídica.
 - Efeito protetivo: A ampla publicidade assegura:
 - Proteção ao adquirente;
 - Salvaguarda dos interesses de terceiros de boa-fé.
-

TÍTULO III – DAS ATRIBUIÇÕES

CAPÍTULO I – DO REGISTRO

1. Função Registral e Âmbito do Registro Imobiliário (Art. 716)

O art. 716 disciplina, de forma **exaustiva e sistemática**, os atos sujeitos a **registro** no Ofício de Registro de Imóveis, distinguindo-os da matrícula e das averbações, e distribuindo-os conforme os **Livros nº 2 (Registro Geral)** e **nº 3 (Registro Auxiliar)**.

- Regra geral: Além da abertura da matrícula, o Registro de Imóveis é competente para o registro dos atos jurídicos que **constituem, transmitem, modificam ou extinguem direitos reais sobre imóveis**, bem como de determinados atos obrigatórios por expressa previsão legal.

2. Atos Registráveis no Livro nº 2 – Registro Geral

O Livro nº 2 concentra os registros relacionados diretamente à **titularidade, aos ônus e aos direitos reais** incidentes sobre o imóvel.

2.1. Garantias Reais e Direitos Reais de Gozo

- Instituição de bem de família (inciso I);
- Hipotecas legais, judiciais e convencionais (inciso II);
- Servidões em geral (inciso V);
- Usufruto, uso e habitação, quando não decorrentes do direito de família (inciso VI);
- Enfitese (inciso VIII);
- Anticrese (inciso IX);
- Direito real de superfície (inciso XXXI);
- Direito real de laje (inciso XXXVIII).

2.2. Atos de Construção Judicial e Assemelhados

- Penhoras, arrestos e sequestros de imóveis (inciso IV);
- Citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias (inciso XVII);
- Imissão provisória na posse concedida ao Poder Público (inciso XXIX).

2.3. Contratos Preliminares e Definitivos de Alienação

- Compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão de imóveis não loteados (inciso VII);
- Compra e venda pura ou condicional (inciso XXII);
- Permuta e promessa de permuta (inciso XXIII);
- Dação em pagamento (inciso XXIV);
- Doação (inciso XXVI).

2.4. Atos Relativos a Parcelamento do Solo e Condomínios

- Loteamentos urbanos e rurais (inciso XV);
- Promessas de compra e venda de terrenos loteados (inciso XVI);
- Incorporações imobiliárias (inciso XIII);
- Instituições de condomínio edilício (inciso XIII);
- Contratos de promessa de venda ou permuta de unidades autônomas (inciso XIV);
- Condomínio de lotes (inciso XXXIX);
- Condomínio urbano simples (inciso XL);
- Multipropriedade (inciso XLI).

2.5. Aquisições Judiciais e Administrativas da Propriedade

- Julgados e atos de divisão ou demarcação de imóveis (inciso XVIII);
- Escrituras públicas ou atos judiciais de adjudicação ou partilha (inciso XIX);
- Arrematação e adjudicação em hasta pública (inciso XX);
- Sentenças declaratórias de usucapião e reconhecimento extrajudicial da usucapião (inciso XXI);
- Adjudicação compulsória extrajudicial (inciso XLIV).

2.6. Regularização Fundiária e Domínio Público

- Certidão de Regularização Fundiária e legitimação fundiária (inciso XXXIV);