



**By @kakashi\_copiador**



# **INTRODUÇÃO AOS REGISTROS PÚBLICOS – PARTE II**

Prof. Paulo H M Sousa

# PRINCÍPIOS GERAIS

## → TIPICIDADE

Sem tipificação em Lei

— Sem (impossível) o registro

Registro Imobiliário

— tipicidade estrita

# PRINCÍPIOS GERAIS

→ STJ

TIPICIDADE X REALIDADE SOCIAL



# PRINCÍPIOS GERAIS

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

STJ: REsp 1546165/SP – *Time sharing*

# PRINCÍPIOS GERAIS

## ➡ PRESUNÇÃO DE VERACIDADE E FÉ PÚBLICA

- Presume-se que o ato está correto
  - ↳ Prova em contrário: ônus do sujeito
- Registro Imobiliário: presunção (relativa) de propriedade

# PRINCÍPIOS GERAIS

## → LEGALIDADE

- Registro deve ser levado a cabo conforme as exigências legais

# PRINCÍPIOS GERAIS

## → ESPECIALIDADE

- Ato registral é único e não admite duplo registro para a mesma situação jurídica
- Um registro = Uma situação jurídica
- Registro imobiliário: uma matrícula = um imóvel (UNIDADE E UNITARIEDADE no registro imobiliário)

# PRINCÍPIOS GERAIS

→ PRIORIDADE

  └ Registro Civil

→ *Provimento 28 do STJ*

# PRINCÍPIOS GERAIS

- Registro imobiliário: prenatação
- Direito real contraditório compatível: não excluir o subsequente, apenas determina ordem (hipotecas)
- Direito real contraditório incompatível: exclui o subsequente, por incompatibilidade (transferência imobiliária)

# PRINCÍPIOS GERAIS

## → INSTÂNCIA

→ Atos cartoriais exigem provação (vedação a ato *ex officio*)

Art. 12

*I - por ordem judicial;*

*II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;*

*III - a requerimento do MP, quando a lei autorizar*



# Obrigado

Prof. Paulo H M Sousa