



By @kakashi_copiador



REGISTRO DE IMÓVEIS - parte II

Prof. Paulo H M Sousa

AVERBAÇÃO

Registro do contrato de locação com cláusula de vigência

X

Averbação do contrato de locação para exercício da preferência na aquisição

DOCUMENTOS REGISTRÁVEIS (REGISTRO LATU SENSU)

- I. Escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros
- II. Escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao SFH
- III. Atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo STJ (art. 105, inc. I, alínea “i” da CF/1988)

DOCUMENTOS REGISTRÁVEIS (REGISTRO LATU SENSU)

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

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

ESCRITURAÇÃO

→ No RI são feitos:

Registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

ESCRITURAÇÃO

→ Livros:

- São 5
- Livro nº 1: Protocolo
 - Livro nº 2: Registro Geral
 - Livro nº 3: Registro Auxiliar
 - Livro nº 4: Indicador Real
 - Livro nº 5: Indicador Pessoal

ESCRITURAÇÃO

- Regra: os livros podem ser substituídos por fichas
- Exceção: Livro nº 1

ESCRITURAÇÃO

- Regra: concomitantemente podem ser abertos e escriturados 10 livros de Registro
- Exceção: Livro nº 1 (**NUNCA!**)

PROCESSO DE REGISTRO

- ➡ Prenotação
- ➡ Número de ordem
- ➡ Prioridade do direito (anterioridade)
- ➡ Protocolo na rigorosa ordem de apresentação do título
- ➡ Registro em 30 dias do protocolo
- ➡ Direitos reais contraditórios: protocolo em dias subsequentes
(exceção: se apresenta a hora)

PROCESSO DE REGISTRO

→ Registro

→ Necessidade de registro anterior em nome do outorgante
(continuidade)

→ Registro começado não pode ser interrompido (prorroga o expediente até a conclusão)

RETIFICAÇÃO

- Quando houver omissão, imprecisão ou falsidade (até mesmo as áreas públicas)
- Incumbe ao Oficial de Registro de Imóveis
- Natureza Administrativa (recurso à via judicial?)

RETIFICAÇÃO

→ Retificação de ofício

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

RETIFICAÇÃO

→ Apenas requerimento do interessado

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

RETIFICAÇÃO

→ Independem de retificação

- I. A regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, promovida por Município (ou DF), quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 10 anos;
- II. A adequação da descrição de imóvel rural ao georreferenciamento do INCRA (arts. 176, §§ 3º e 4º e 225, §3º);
- III. A adequação da descrição de imóvel urbano decorrente de transformação de coordenadas geodésicas entre os sistemas de georreferenciamento oficiais;

RETIFICAÇÃO

→ Independem de retificação

IV. A averbação do auto de demarcação urbanística e o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social do PMCMV (Lei 11.977/2009);

V. O registro do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19/12/1979, que esteja implantado e integrado à cidade, no âmbito do PMCMV (art. 71 da Lei 11.977/2009).