



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).