

REGISTRO DE IMÓVEIS



ÍNDICE

1. NOÇÕES GERAIS E RESPONSABILIDADE	4
REGISTROS PÚBLICOS EM GERAL.....	4
2. FUNÇÕES DOS REGISTROS PÚBLICOS	7
FUNÇÕES DOS REGISTROS PÚBLICOS	7
3. PRINCÍPIOS	9
PRINCÍPIOS DOS REGISTROS DE IMÓVEIS	9
4. REGISTROS E AVERBAÇÕES.....	14
Registro e Averbação	14
Títulos registráveis.....	17
5. PROIBIÇÕES DE DISPOR.....	22
Proibições de dispor.....	22
6. BEM DE FAMÍLIA.....	24
Bem de família.....	24
7. CONTRATOS DE LOCAÇÃO E CLÁUSULA DE VIGÊNCIA.....	27
Contrato de locação e cláusula de vigência.....	27
8. USUFRUTO	29
Usufruto	29
9. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.....	32
Compromisso de compra e venda	32
10. USUCAPIÃO.....	33
Usucapião	33
Prescrições extintivas	34
11. CONDOMÍNIO	35
Condomínio	35

12. HIPOTECA.....

Hipoteca.....

37

37

13. SERVIDÃO.....

Servidão.....

39

39

1. Noções Gerais e Responsabilidade

REGISTROS PÚBLICOS EM GERAL

A atividade notarial e de registro toma parte ampla no ramo jurídico, aparecendo tanto no Direito Público quanto no Privado, pois tem como importantes finalidades **a segurança, a autenticidade, a publicidade e a eficácia dos atos e fatos**. Regulada pela **Lei 6.015/1973**, revela-se uma instituição fundamental para o desenvolvimento do Direito, do Estado e da Sociedade.

FONTES

É fortemente recomendado que se dê uma olhada nos seguintes dispositivos, sobre os quais se construirá este curso:

- *Constituição Federal*, art. 236
- *Lei 6.015 de 1973 (LRP)*: a origem dos principais dispositivos desta Lei encontra-se no Código Civil de 1916. Tais dispositivos foram mantidos, com significantes alterações, pelo atual Código.
- *Lei 8.934 de 1994 - Registro Mercantil*: documento dado às Juntas Comerciais necessário à prática dos atos desta, tais quais o registro do empresário e os atos constitutivos.
- *Lei 8.935 de 1994*: Regulamenta o art. 236 da CF.
- *Lei 9.492 de 1997*: Regulamenta os serviços de protesto.
- Normas da Corregedoria Geral dos Estados

NATUREZA JURÍDICA DOS SERVIÇOS NOTARIAIS/REGISTRO:

A atividade registral e notarial é exercida em **caráter privado** após específica delegação do **Poder Público** (art. 236 CF). Ou seja, por meio de concurso promovido pelo Poder Judiciário, com a participação da OAB, MP, de um notário e um registrador, seleciona-se o ente privado a quem será atribuída a função da atividade registral. (Lei 8.935/18). Para tanto, o particular deve atender a *requisitos*:

- I - habilitação em concurso público de provas e títulos;
- II - nacionalidade brasileira;
- III - capacidade civil;
- IV - quitação com as obrigações eleitorais e militares;
- V - diploma de bacharel em direito;
- VI - verificação de conduta condigna para o exercício da profissão.

TESE STJ (06/05/2017)- O substituto do titular de serventia extrajudicial não possui direito adquirido à efetivação na titularidade de cartório se a vacância do cargo ocorreu após a vigência da Constituição Federal de 1988, que passou a exigir a realização de concurso público para o ingresso na atividade notarial e de registro.

ATIVIDADE

Os notários e os oficiais de registro poderão, para o melhor desempenho de suas atividades, contratar escreventes e escolher os *substitutos* dentre eles, que são os funcionários a quem caberá a responsabilidade pelo cartório quando da ausência do oficial. Podem também contratar diversos auxiliares com remuneração livremente ajustada e sob o regime da legislação do trabalho.

A remuneração dos oficiais de registro dá-se pelo pagamento de **emolumentos**, que são **taxas** remuneratórias de serviços públicos: tanto o notarial quanto o de registro, configurando uma obrigação pecuniária a ser paga pelo próprio requerente.

RESPONSABILIDADE PENAL DO TABELIÃO/OFICIAL

Para fins penais e para figurar como autoridade coatora em um mandado de segurança, o tabelião/oficial é equiparado ao funcionário público (art. 327 CP).

RESPONSABILIDADE TRABALHISTA

Com a exigência de concurso público feita pelo art. 236 da Constituição Federal, o titular que ingressa na atividade assume a delegação (**e não o patrimônio**) do antigo empregador. Ele não será de forma alguma responsabilizado por débitos anteriores existentes, pois nenhum crédito lhe é transferido. Isso advém do fato de ele receber a concessão de forma originária, ou seja, de forma a não existir qualquer transação contratual entre o titular anterior e o novo nem qualquer transferência de patrimônio. É irrelevante, portanto, a discussão jurídica de cabimento ou não de sucessão trabalhista na troca do titular da serventia notarial quando demonstrada a ausência de prestação de trabalho para o novo titular.

Jurisprudência I- TJSP, TST:

TST: *A atual jurisprudência desta Corte entende que a sucessão de empregadores, no caso de cartório extrajudicial, somente se opera quando, além da transferência da unidade econômico-jurídica que integra o estabelecimento, não haja solução de continuidade na prestação dos serviços*

TESE STJ 06/05/2017- *Os serviços de registros públicos, cartorários e notariais, não detêm personalidade jurídica, de modo que o titular do cartório à época dos fatos é o responsável pelos atos decorrentes da atividade desempenhada.*

A QUESTÃO DA RESPONSABILIDADE CIVIL POR ATOS PRATICADOS POR NOTÁRIOS E REGISTRADORES NO EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES

Há diversas correntes que discutem o assunto.

Vejamos a **corrente majoritária no STF e parte da doutrina:**

Responsabilidade Objetiva do Estado - os tabeliães e oficiais de registro são funcionários públicos, ainda que o exercício de seus serviços se dê em caráter privado. Isso causa que sua responsabilidade por danos não é pessoal objetiva, ou seja, o Estado deve responder objetivamente pelos danos causados por estes funcionários aos usuários do serviço que prestam.

Responsabilidade pessoal dos notários e registradores:

Subdivide-se, ainda, em 2 correntes.

1) Teoria do risco: baseada no art. 22 da lei 8.935/1994, recentemente alterada, imputava ao titular a responsabilização objetiva, garantindo, somente em caso de dolo ou culpa, o direito de regresso contra seus serventuários.

2) Responsabilidade pessoal subjetiva de notários e registradores, mediante interpretação contextual que faz analogia com os oficiais de registro, fulcrada principalmente no art. 38 da lei 9.492/1997: *“Os Tabeliães de Protesto de Títulos são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou Escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso”.*

IMPORTANTE: há nova redação dada ao art. 22 da lei 8.935/1994, pela lei 13.286/16

Cessa-se, finalmente, a polêmica quanto à responsabilidade pessoal do oficial de registro e notário, os quais terão, conclusivamente, **responsabilidade subjetiva** por danos causados no exercício da atividade típica: *“Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso”.*

OPS....

Você está sem permissão para ver o conteúdo integral deste ebook.

Que tal assinar um dos nossos planos?

VER TODOS OS PLANOS

Registro de Imóveis



www.trilhante.com.br

