



REGISTROS PÚBLICOS E NOTARIAL

I. Serviços Notariais e de Registros. Teoria Geral dos Atos Notariais e Registrais.....	002
II. Deontologia: Direitos e deveres de Tabeliães, Oficiais de Registro e seus prepostos perante o Tribunal de Justiça, a Corregedoria Geral da Justiça e o Juiz Corregedor Permanente. Direitos e deveres perante o Conselho Nacional de Justiça.....	025
III. Noções gerais de documentos eletrônicos e de informática aplicada aos serviços notariais e de registros. Assinatura e certificação digital. Títulos e certidões em meio digital.....	039
IV. Lei de Registros Públicos (Lei Federal nº 6.015/73).....	041
V. Normas do Pessoal dos Serviços Extrajudiciais. Normas que regem os empregados celetistas dos cartórios – CLT.....	052
VI. Lei Federal nº 8.935/94. Lei Federal nº 10.169/00	058
VII. Instruções normativas da Receita Federal e INSS relativas aos atos notariais e registrais.....	080
VIII. Súmulas do STF e do STJ.....	090





REGISTROS PÚBLICOS

1. SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTROS. TEORIA GERAL DOS ATOS NOTARIAIS E REGISTRAIS

A) TEORIA GERAL DOS ATOS NOTARIAIS E REGISTRAIS

O art. 236 da Constituição Federal estabeleceu que:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º - Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º - Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º - O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

Portanto, a disposição do artigo mencionado consolida a extinção de um antigo privilégio concedido somente às famílias influentes e bem relacionadas, de exercer a prestação dos serviços notariais e registrais. Tão amplo era esse privilégio que, mesmo após a morte do titular do serviço, permanecia com sua família o direito de explorá-lo, o que fazia com que seus descendentes acabassem por "herdar" o seu cartório, como se a serventia fizesse parte do patrimônio do de cujus.

Mudanças aconteceram, na qual, pelo menos em tese, passou a prevalecer o princípio da isonomia, já que a partir de então ficou estabelecido que o ingresso na atividade notarial fosse via concurso público e o preenchimento de alguns requisitos.

Na época, esta mudança representou um grande avanço para o direito brasileiro, na medida em que visou ao atendimento dos princípios básicos da administração pública, além de significar um fortalecimento do regime democrático, que cresce sempre que prevalece o princípio da igualdade.

A lei nº 8.935/94, que regulamentou o art. 236 da CF/88, estabelecendo diversos requisitos para a investidura no cargo, entre eles, a necessidade do título de bacharel em Direito para todos aqueles que desejam exercer a atividade notarial e registral.





B) PRINCÍPIOS

Os princípios norteadores dos Registros Público são a publicidade, legalidade, especialidade, continuidade, prioridade, instância, obrigatoriedade, tipicidade, presunção e fé pública, disponibilidade, inscrição e territorialidade

• PUBLICIDADE

Através da publicidade, o imóvel, suas características, os direitos reais que nele incidirem, bem como o nome do proprietário serão de conhecimento de todos, pois qualquer pessoa pode requerer uma certidão no ofício imobiliário. Visa a proteção dos interesses de terceiros, dando a estes a segurança de que as informações constantes dos registros públicos correspondem à realidade presente quanto às pessoas interessadas e ao bem a que se refere.

Assim, este princípio torna público todos os atos relativos a imóveis, sejam de constituição, transferência ou modificação dos direitos reais, indicando a situação física e jurídica do imóvel, tornando ditos direitos oponíveis contra terceiros, conferindo ao titular o direito de reaver o imóvel de quem injustamente o detenha ou possua.

• LEGALIDADE

Tem como objetivo impedir que sejam registrados títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos.

Quando um título é apresentado para ser registrado, este é examinado à luz da legislação em vigor ou da época de sua firmação e, havendo exigência a ser cumprida, o oficial as indicará por escrito, conforme preceitua o artigo 198 da Lei Federal nº 6.015/73.

Então, a validade do registro de um título diz respeito à validade do negócio jurídico causal. Nulo o negócio, nulo será o registro. Anulado o negócio, anulado será o registro.

• ESPECIALIDADE

Consiste na determinação precisa do conteúdo do direito, que se procura assegurar, e da individualidade do imóvel que dele é objeto.

A Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, em seus artigos 225 e 176, § 1º, inciso II, item 3, esmerou - se no sentido de individualizar cada imóvel, tornando-o inconfundível com qualquer outro, exigindo a plena e perfeita identificação deste nos títulos apresentados, devendo haver correspondência exata entre o imóvel objeto do título e o imóvel constante do álbum imobiliário para que o registro seja levado a efeito.





- **CONTINUIDADE**

Somente será viável o registro de título contendo informações perfeitamente coincidentes que aquelas constantes da respectiva matrícula sobre as pessoas e bem nela mencionados.

Identifica-se a obediência a este princípio nos artigos 195, 222 e 237 da Lei Federal nº 6.015/73, determinando o imprescindível encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e as pessoas neles constantes, formando uma continuidade ininterrupta das titularidades jurídicas de um imóvel.

Baseado neste princípio, não poderá vender ou gravar de ônus, quem não figurar como proprietário no registro imobiliário.

Respeitando o princípio da continuidade, se for anulado um negócio jurídico por sentença transitada em julgado, o respectivo registro será cancelado, e, conseqüentemente, serão cancelados todos os posteriores que nele se apoiaram.

- **PRIORIDADE**

Está prenotado o título quando lançado no Livro Protocolo e esta prenotação, ou seja, o número de ordem, determinará a prioridade do registro deste título, e esta, a preferência dos direitos reais, beneficiando, assim, a pessoa que primeiro apresentar seu título, pois a prioridade é garantida pela ordem cronológica da apresentação dos títulos, garantindo a prioridade de exame e de registro e a preferência do direito real, oponível perante terceiros.

Quando um imóvel é vendido pela mesma pessoa duas vezes, temos um caso de direito real contraditório incompatível, sendo registrado o título que primeiro ingressar no protocolo e devolvido o outro com os motivos da recusa, pois os títulos são contraditórios no seu conteúdo, colidentes entre si.

Já, os direitos reais contraditórios compatíveis são aqueles atribuídos pelo mesmo transmitente, a titulares diversos ou não, incidentes sobre o mesmo imóvel, como verifica-se no caso da hipoteca, onde os direitos não se anulam reciprocamente, apenas se graduam.

- **INSTÂNCIA**

O princípio da instância diz respeito à provocação ao registro, ou seja, o oficial precisa ser provocado por alguém para exercer sua função, não podendo agir *ex officio* (salvo algumas exceções), manifestando-se, neste sentido, os artigos 13 e 217, da Lei Federal nº 6.015/73.

