03.2. AQUISIÇÃO PELO REGISTRO DO TÍTULO

Da Aquisição pelo Registro do Título

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1° Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2° Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

Segue a **explicação técnica, organizada e com foco em prova** do trecho sobre a **Lei de Registros Públicos, registro eletrônico e presunção decorrente do registro imobiliário**.

📘 Lei nº 6.015/1973 e as alterações da Lei nº 14.382/2022

A **Lei nº 14.382/2022** promoveu uma **virada estrutural** no sistema registral brasileiro ao reforçar a **desmaterialização e digitalização** dos registros públicos.

🔹 Inclusão dos §§ 3º e 4º ao art. 1º da LRP

§ 3º – Registro eletrônico obrigatório

Os registros públicos passam a ser:

- **escriturados**, **publicizados** e **conservados em meio eletrônico**, conforme normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

A regulamentação envolve:

- padrões tecnológicos,
- segurança da informação,
- redundância,
- conservação dos dados,
- prazos de implantação.

📌 a lei **não deixou ao arbítrio das serventias** — o modelo eletrônico é **normativo e vinculante**.

§ 4º – Vedação à recusa de documentos eletrônicos

É **expressamente vedado** às serventias:

- recusar recepção,
- recusar conservação,
- recusar registro

de **documentos eletrônicos**, **desde que produzidos conforme as normas do CNJ**.

👉 Trata-se de **direito do usuário** e **dever funcional do registrador**.

🏛️ Presunção juris tantum decorrente do registro

📌 Modelo brasileiro de registro imobiliário

O Brasil:

- **não adota um cadastro rígido** como o alemão;
- **não confere presunção absoluta** ao registro.

O sistema brasileiro:

- inspirou-se na técnica germânica (registro como modo de aquisição);
- **mas mitigou seus efeitos**, permitindo prova em contrário.

⚖️ Presunção juris tantum de domínio

Conforme o **art. 1.245, § 2º, do Código Civil**:

> Presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome está registrado.

📌 Essa presunção é:

- **relativa (juris tantum)**;
- **admite prova em contrário**.

👉 Diferentemente do sistema alemão (presunção absoluta), o registro brasileiro **pode ser desconstituído judicialmente**.

⏱️ Momento da aquisição da propriedade

Nos termos do **art. 1.246 do Código Civil**:

- a propriedade considera-se adquirida **na data da apresentação (prenotação) do título ao registro**;
- **não importa** o tempo decorrido entre:
  - prenotação,
  - efetivo registro.

📌 **Ponto clássico de prova:**

> O efeito aquisitivo **retroage à prenotação**, e não à data da prática do ato registral.

📑 Atos sujeitos a registro

A **Lei nº 6.015/1973** traz a relação dos atos sujeitos a registro.

📜 Evolução terminológica:

- Lei antiga:
  - **transcrição** (atos translativos),
  - **inscrição** (hipoteca).
- Lei atual e CC/2002:
  - usam apenas o termo **registro**,
  - que **engloba** as antigas categorias.

📌 **Importante:** hoje não se fala tecnicamente em transcrição ou inscrição, mas em **registro**.

Princípios que regem o registro de imóveis

Princípio da publicidade

O registro imobiliário **torna públicos** os atos e direitos reais, **oponíveis erga omnes** (contra terceiros).

- **Qualquer pessoa** pode requerer **certidão** sem indicar motivo ou interesse
  👉 **LRP, art. 17**.
- O oficial **é obrigado** a fornecer certidões, **sob pena disciplinar**.

📌 **Efeito jurídico**:

- O que está registrado **presume-se conhecido** (*cognoscibilidade*).

- **Ninguém pode alegar ignorância** do direito registrado dentro do ordenamento jurídico brasileiro.

⚠️ Exceções

- Restrições pontuais ligadas a **direitos de família e filiação**.

Princípio da força probante (fé pública) ou presunção

Os registros **gozam de presunção de veracidade**: presume-se que o direito real pertence a quem consta no fólio real.

- **Presunção juris tantum (relativa)**:
  - vale **até prova em contrário**;
  - pode ser **retificada ou anulada** judicialmente.

Fundamentos legais:

- **CC, art. 1.247**: se o registro não exprime a verdade, cabe retificação ou anulação.
- **CC, art. 1.245, §2º**: enquanto não houver cancelamento, o adquirente **é havido como dono**.

📌 **Âmbito da presunção**:

- **Processual**, não material.
- Dispensa a prova do direito real **em juízo** (prova-se o registro).

⭐ Exceção: Registro Torrens

- **LRP, art. 277**.
- **Presunção absoluta** de domínio.
- Aplicável **apenas a imóveis rurais**.
- Procedimento **contencioso**, com citação de interessados e sentença.

📌 Alcance

A presunção **não beneficia só a propriedade**:

- hipoteca,
- servidão,
- outros direitos reais.
  Basta **invocar o registro**.

🔎 **Enunciado relevante**

- **Enunciado 503 da V Jornada de Direito Civil (Conselho da Justiça Federal)**:

> “É relativa a presunção de propriedade decorrente do Registro imobiliário, ressalvado o sistema Torrens.”

Princípio da legalidade

Compete ao oficial **examinar a legalidade e validade** dos títulos apresentados, quanto aos:

- **aspectos extrínsecos** (forma, competência, autenticidade);
- **aspectos intrínsecos** (conteúdo e adequação jurídica).

👉 O oficial deve verificar:

- se o título é **registrável**;
- se atende às **exigências legais**.

⚠️ Limite clássico

Segundo corrente tradicional:

- **não cabe** ao oficial apurar **vícios de consentimento** (interesse privado);
- deve ater-se ao que **emerge do próprio título**.

🧭 Prática consolidada (posição ampliativa)

A prática registral e a doutrina dominante admitem que:

- o exame **ultrapasse nulidades** e alcance **anulabilidades ostensivas**;
- desde que o vício **decorra exclusivamente do título**.

📌 Regra costumeira acolhida pela jurisprudência:

> O oficial pode suscitar dúvida **quanto a formalidades externas e internas**, **desde que** o vício **seja perceptível no próprio título**.

Procedimento do registro imobiliário (passo a passo)

1️⃣ Protocolo e prenotação

- Apresentado o título ao Registro de Imóveis, ocorre **imediatamente a prenotação**.
- A prenotação:
  - **fixa a prioridade**;
  - **reserva a eficácia** do título contra terceiros enquanto durar.

2️⃣ Qualificação registral

- O oficial deve **examinar o título** (legalidade e registrabilidade).
- **Prazo: 10 dias úteis**
    - **Base legal:** LRP, **art. 188** (com redação da Lei nº 14.382/2022)
    - **Contagem:** apenas **dias úteis** (LRP, **art. 9º, §1º**).

📌 **Resultados possíveis da qualificação**:

- ✓ **Título em ordem** → **registro**.
- ❌ **Exigências** → indicação **por escrito**.

3️⃣ Exigências e prazo para saneamento

- Havendo exigência, o interessado tem **20 dias** para cumprir.
- Durante esse prazo:
    - a **prenotação é mantida**;
    - preserva-se a **prioridade**.
- **Base legal:** LRP, **art. 205** (Lei nº 14.382/2022).

4️⃣ Inconformismo do apresentante → suscitação de dúvida

- Se o interessado **não concordar** com a exigência:
    - pode requerer ao oficial a **suscitação de dúvida**.
- O título é remetido ao **juízo competente** para decisão.
- **Efeito importante:**
    - o prazo de **20 dias fica suspenso** até a decisão judicial.
- **Base legal:** LRP, **art. 198**.

A suscitação da dúvida (procedimento)

📌 Natureza

- **Jurisdição voluntária** (o juiz administra interesses privados).
- **Suscitante:** o **oficial** (por dever de ofício).
- **Suscitado:** o **apresentante do título**.

📜 Trâmite

1. O apresentante é **cientificado** para **impugnar**.
2. O **Ministério Público** é ouvido.
3. O juiz decide por **sentença**.

⚖️ Resultado e recursos

- **Dúvida procedente** (exigência mantida):

- podem apelar:
    - o **interessado**,
    - o **Ministério Público**,
    - o **terceiro prejudicado**.

- **Dúvida improcedente** (exigência afastada):
    - o **oficial não pode apelar** (falta de interesse);
    - podem apelar:
        - o **Ministério Público**,
        - o **terceiro prejudicado**.

📌 **Destino do recurso (SP)**:

- **Conselho Superior da Magistratura** (CSM):

👉 Mantida a improcedência, o interessado **reapresenta os documentos** para registro.
Base legal: LRP, **art. 203**.

Dúvida inversa

📌 Conceito

- O **interessado** peticiona **diretamente ao juiz**, pedindo a instauração da dúvida.
- **Inversão dos polos**:
    - **Suscitante:** interessado.
    - **Suscitado:** oficial.

Princípio da territorialidade

O princípio da territorialidade exige que o **registro seja feito no Registro de Imóveis da situação do imóvel**.

- A **escritura pública** pode ser lavrada **em qualquer Tabelionato de Notas**.
- O **registro**, porém, **só pode ocorrer** na **circunscrição imobiliária onde o imóvel está localizado**.

📜 **Base legal:** LRP, **art. 169**.

👉 Finalidade:

- facilitar a pesquisa imobiliária;
- garantir segurança e organização do fólio real.

🗺️ Mais de uma circunscrição na mesma comarca

- A competência registral será definida:
  - pelas **leis de organização judiciária**.
- O oficial deve verificar **previamente** se tem competência territorial.

❌ Incompetência territorial

- O oficial:
  - **indica a circunscrição correta**;
  - **dispensa a prenotação**;
  - **não suscita dúvida** automaticamente.

📌 **Exceção**:

- Se o interessado **insistir** na atribuição negada:
  - a questão será decidida pelo **corregedor permanente**,
  - por meio de **procedimento de dúvida**.

🌐 Imóveis em comarcas diversas

- O registro deve ser feito **em todas as comarcas** onde o imóvel estiver situado.
- **Desmembramento de comarca**:
  - **não exige repetição** de registro já efetuado.

📜 **Base legal:** LRP, **art. 170**.

Princípio da continuidade

Somente é admitido o registro de um título se o **alienante** constar **como proprietário no registro**.

👉 É o princípio do **encadeamento ininterrupto** dos registros.

📜 **Base legal:** LRP, **art. 195**.

🧩 Exemplo clássico

- “A” é proprietário no registro.
- “A” vende a “B”.
- “B” vende a “C”.

📌 A escritura de “B” para “C” **só pode ser registrada** depois de:

- registrada a escritura de “A” para “B”.

🧠 Alcance do princípio

O oficial deve:

- exigir **prévia matrícula**;
- exigir **registro do título anterior**, qualquer que seja sua natureza;
- **zelar pela cadeia dominial**, inclusive para imóveis adquiridos **antes do CC/1916**.

🔗 Duas linhas mestras da continuidade

1. **Do imóvel**
   - encadeamento dos atos no fólio real.
2. **Das pessoas**
   - correspondência entre titular registral e alienante.

📌 Ambas devem ser **rigorosamente observadas**.

Princípio da prioridade

📌 Conteúdo

O princípio da prioridade protege **quem primeiro prenota** o título no protocolo.

👉 **Quem chega primeiro, tem preferência.**

📜 **Base legal:** LRP, **art. 191**.

⏱️ Prenotação e efeitos

- A **prenotação assegura a prioridade**.
- Se dois títulos forem apresentados **no mesmo dia**:
  - prevalece o **primeiro prenotado**.

⚠️ Perda da prioridade

- Se o interessado:
  - **não cumprir as exigências no prazo legal**,
  - **cessam os efeitos da prenotação**;
- o título seguinte poderá ser registrado, se estiver em ordem.

📌 **Suscitação de dúvida**:

- se o interessado requerer dúvida,
- o prazo fica **prorrogado até a decisão judicial**.

⏱️ Exceção – escrituras com hora certa

📜 **LRP, art. 192**:

- Quando houver:
  - **escrituras públicas da mesma data**,
  - apresentadas **no mesmo dia**,
  - com **hora certa de lavratura**,
- terá prioridade a escritura **lavrada primeiro**, ainda que apresentada depois.

📌 Aplicação **restrita e pouco frequente**.

Princípio da especialidade

Previsto no **art. 225 da Lei nº 6.015/1973 (LRP)**, o princípio da especialidade exige a **individualização minuciosa do imóvel** no título a ser registrado.

👉 Todo registro deve recair sobre **objeto certo, determinado e identificável**, evitando confusões entre imóveis e prevenindo prejuízos aos titulares.

🗺️ Especialidade objetiva (o "quê")

Refere-se aos **dados físicos e geográficos do imóvel**, especialmente:

- área (metragem);
- confrontações;
- localização;
- identificação do logradouro (lado par/ímpar, quadra);
- distância métrica de esquinas ou edificações próximas;
- indicação nominal dos confrontantes.

📜 **Dever do oficial**: exigir que escrituras públicas, instrumentos particulares e autos judiciais tragam **descrição precisa**, podendo requerer **certidão do Registro de Imóveis** para conferência (LRP, art. 225).

🚫 Vedações clássicas

Não se admitem expressões genéricas como:

- "com quem de direito";

- “com fulano ou seus sucessores”.

👉 É **obrigatória a indicação expressa dos confrontantes**.

🌾 Imóveis rurais

Para registro rural, a descrição deve **dialogar com o fólio real**:

- o **memorial descritivo** deve ser **compatível com as matrículas individualizadas** que compõem a propriedade;
- divergências impõem **retificação** antes do registro.

📌 Entendimento consolidado da **4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça**: a certificação do memorial deve considerar as **matrículas individualizadas**; título em desacordo → **exigência de retificação**.

🧠 Finalidade

- Segurança jurídica;
- Precisão do fólio real;
- Prevenção de sobreposições e conflitos dominiais.

Princípio da instância

O princípio da instância **veda a prática de atos registrais de ofício**: o registrador só atua **mediante provocação**.

📜 **Base legal:** LRP, **art. 13**.

> **Regra**: sem instância (pedido), **não há ato registral**.

📋 Formas de instância admitidas

Os atos do registro serão praticados:

1. **Por ordem judicial**;
2. **A requerimento verbal ou escrito dos interessados**;
3. **A requerimento do Ministério Público**, quando a lei autorizar.

👉 **Até a suscitação de dúvida** depende de **requerimento do interessado** (LRP, art. 198).

🧩 Requerimento tácito (prática tradicional)

Não é exigida fórmula solene:

- a **simples apresentação do título registrável** já configura **requerimento tácito**;
- qualquer pessoa pode apresentar o título (o “portador”).

📌 Prática centenária, **facilitadora dos negócios imobiliários**.

⚠️ Mitigação do princípio (exceção relevante)

Na **abertura de matrícula**, há mitigação:

- o **§ 14 do art. 176 da LRP**, incluído pela **Lei nº 14.382/2022**, **autoriza a abertura de matrícula de ofício, por conveniência de serviço**.

👉 Exceção **expressa e legal**, sem afastar a regra geral da instância.

📝 Matrícula

A **matrícula** foi instituída pela **Lei nº 6.015/1973 (LRP)** para **individualizar o imóvel** no Registro de Imóveis, concentrando **toda a sua vida jurídica** em um único fólio real.

👉 A matrícula **identifica o imóvel**;
👉 O **registro** é que **transfere a propriedade**.

⚖️ Fundamento legal

- **LRP, art. 176, § 1º** – exige matrícula para individualização do imóvel;
- **LRP, art. 228** – determina a matrícula quando o imóvel sofrer a **primeira alteração de titularidade** após a vigência da LRP.

🔎 Momento da matrícula

- A matrícula é aberta **antes do primeiro registro** do título translativo (ex.: escritura, formal de partilha);
- Ela é feita **uma única vez**;
- Recebe um **número próprio**, que **acompanhará o imóvel para sempre**.

📌 **Importante (cai em prova):**

> **Não é a matrícula que transfere a propriedade, mas o registro.**

🔁 Registros posteriores

- Todas as **alienações e ônus futuros** serão lançados **na mesma matrícula**;
- A matrícula funciona como o **"histórico completo" do imóvel**.

Registro anterior na mesma circunscrição

Se o registro anterior:

- foi feito **no mesmo cartório**,

o oficial deve:

- confrontar os **dados do título apresentado** com os **dados do registro anterior**;
- verificar o **princípio da continuidade**.

Registro anterior em outra circunscrição imobiliária

Quando o registro anterior estiver em **outra circunscrição**:

📌 Exigências

O interessado deve apresentar:

- o **título a ser registrado**; e
- **certidão atualizada** do registro anterior.

📂 Providências do oficial

- abrir a matrícula;
- **arquivar a certidão** do registro anterior;
- comparar:
  - descrição do imóvel no título,
  - descrição constante na certidão.

👉 Objetivo: garantir **continuidade e especialidade**.

Princípio da unicidade da matrícula

A LRP adota o **princípio da unicidade da matrícula**:

> **Cada imóvel corresponde a uma única matrícula.**

📜 **Base legal:** LRP, art. 176, § 1º.

🚫 Consequências

- Um imóvel **não pode ter duas matrículas**;
- Duas matrículas **não podem recair sobre o mesmo imóvel**;
- Nem mesmo sobre **frações ideais do mesmo imóvel**.

📌 **Imóveis autônomos**

- Ainda que negociados em **um único título**,
- **cada imóvel autônomo terá matrícula própria**.

Desmembramento do imóvel

Quando **parte de um imóvel é alienada**, ocorre o **desmembramento**.

👉 A parte destacada:

- passa a ser **novo imóvel**;
- deve receber **nova matrícula**, com **número próprio**.

📌 A matrícula original **permanece** para a área remanescente.

Fusão (ou unificação) de imóveis

A fusão é o fenômeno inverso do desmembramento:

- **dois ou mais imóveis contíguos**,
- pertencentes ao **mesmo titular**,
- são reunidos em **uma única matrícula**.

📜 **Base legal:** LRP, **art. 234**.

🧩 Requisitos

- imóveis **contíguos**;
- **mesmo proprietário**;
- possibilidade de **verificação registrária da proximidade física**.

📑 Procedimento

- abre-se **nova matrícula**, com novo número;
- as **matrículas primitivas são encerradas**;
- o encerramento é feito por **averbação**;
- são realizadas averbações **em todas as matrículas e registros envolvidos**.

📌 Finalidade:

> conferir **homogeneidade jurídica** a imóveis que já formam um **todo físico**.

Registro

O **registro** é o ato praticado **após a matrícula** e é ele que **efetivamente transfere, constitui, modifica ou extingue direitos reais** sobre o imóvel.

👉 **É o registro — e não a matrícula — que opera a transferência da propriedade.**

🔢 Numeração

- A **matrícula** tem um **número-base único**.
- Cada **registro** lançado nessa matrícula recebe:
    - **numeração própria**,
    - **em ordem cronológica**,
    - sempre **vinculada à matrícula-base**.

📌 Exemplo clássico:

- Matrícula nº 12.345
    - R-1: compra e venda
    - R-2: hipoteca
    - R-3: alienação fiduciária

⚖️ Efeito jurídico

- O registro é:
    - **ato constitutivo** do direito real;
    - requisito para a **aquisição derivada da propriedade**.
- Sem registro:
    - há apenas **direito obrigacional** (ex.: contrato).

📜 Base legal implícita:

- CC, arts. **1.245 e 1.246**;
- LRP, arts. **167 e seguintes**.

Averbação

A **averbação** é a **anotação acessória**, lançada **à margem da matrícula ou do registro**, destinada a **refletir alterações posteriores** que **não mudam a essência** do direito registrado.

👉 Ela **não transfere propriedade** nem cria direito real novo.

🧩 Objeto da averbação

Averba-se tudo aquilo que **modifica ou complementa** a situação:

🔹 Do imóvel (situação física)

- construção ou demolição;
- mudança de numeração predial;

- alteração do nome da rua;
- retificação de área (quando não implicar novo imóvel).

🔹 Do titular (situação jurídica)

- casamento ou divórcio;
- mudança de nome;
- alteração de regime de bens;
- óbito.

> 📌 São fatos **posteriores à matrícula ou ao registro**.

⚠️ Limite essencial

A averbação:

- ❌ **não altera a substância do direito real**;
- ✓ apenas **atualiza ou complementa** informações.

> 👉 Se houver **criação, transmissão ou extinção de direito real**, o ato é **registro**, e não averbação.

🧠 Diferença clássica

Instituto	Função	Efeito
Matrícula	Individualiza o imóvel	Não transfere propriedade
Registro	Constitui/transfere direito real	Transfere propriedade
Averbação	Atualiza ou complementa	Não transfere direito

Os Livros do Registro de Imóveis

Nº do Livro	Nome do Livro	Finalidade	Exemplo Prático
Livro nº 1	**Protocolo**	Anotar todos os títulos apresentados diariamente. É a "porta de entrada" do Registro de Imóveis. A data que vale juridicamente é a da prenotação no protocolo.	Uma escritura de compra e venda é apresentada no cartório. Ela é primeiro registrada no Protocolo antes de ser efetivamente registrada.
Livro nº 2	**Registro Geral**	Realizar a matrícula do imóvel e registrar os atos que transferem o domínio (propriedade).	João compra um imóvel. A escritura é registrada no Livro 2, e a propriedade passa oficialmente para o nome dele.
Livro nº 3	**Registro Auxiliar**	Registrar atos que a lei exige, mas que não transferem a propriedade.	Registro de pacto antenupcial ou convenção de condomínio.
Livro nº 4	**Indicador Real**	Funciona como índice dos imóveis registrados, organizando-os por suas características.	Pesquisa de um imóvel pelo número da matrícula ou endereço.

Nº do Livro	Nome do Livro	Finalidade	Exemplo Prático
Livro nº 5	**Indicador Pessoal**	Índice organizado pelo nome das pessoas que aparecem como proprietárias.	Busca pelo nome de Maria para saber se ela possui imóveis registrados.

Observação importante:

De acordo com a Lei dos Registros Públicos, os Livros nº 2, 3, 4 e 5 podem ser substituídos por **fichas**, desde que respeitadas as regras legais.

Retificação do Registro

📌 O que é ?

Retificação é a **correção de um erro no registro do imóvel**.

Ela é permitida quando o que está escrito no cartório **não corresponde à verdade**. Isso está previsto no art. 1.247 do Código Civil e no art. 212 da Lei de Registros Públicos.

Em outras palavras:
Se o registro estiver errado, ele pode ser corrigido.

📌 Quando isso acontece?

A retificação é possível quando há:

- Erro de metragem
- Erro no nome do proprietário
- Erro na descrição do imóvel
- Informações que não refletem a realidade

📌 Por que a lei permite essa correção?

Porque o Brasil tem:

- Território muito grande
- Muitas áreas rurais antigas
- Registros antigos feitos com pouca precisão
- Histórico dominial (cadeia de proprietários) muitas vezes confuso

Então, a lei reconhece que o registro imobiliário **não é absolutamente perfeito ou incontestável**. Ele pode ser corrigido se houver prova do erro.

📌 Sistema misto: administrativo e judicial

A retificação do registro está prevista nos arts. 212 e 213 da Lei de Registros Públicos.

🔹 Como era antes?

Antes de 2004, a retificação só podia ser feita **perante o juiz corregedor**.
Ou seja, sempre precisava de processo judicial.

🔹 O que mudou?

Com a Lei nº 10.931/2004, passou a ser possível pedir a retificação **diretamente ao Oficial do Registro de Imóveis**.

Mas a pessoa ainda pode escolher fazer pela via judicial.

👉 Por isso dizemos que o Brasil adotou um **sistema misto**:

- **Administrativo** → feito no próprio cartório.
- **Judicial** → feito perante o juiz, quando necessário.

📌 Quando é administrativo?

Quando o registro:

- Está omisso (faltando informação),
- Está impreciso,
- Não corresponde à verdade.

Exemplo simples:
O imóvel foi registrado com erro na metragem. O interessado pode pedir a correção direto no cartório.

📌 Quando pode virar judicial?

Quando houver conflito.

Exemplo:
Se a retificação envolver:

- Aumento ou diminuição da área do imóvel;
- Alteração de divisas (limites do terreno);

Os vizinhos (confrontantes) precisam ser notificados.
Se alguém discordar, pode haver discussão e o caso pode ir ao juiz.

Da decisão cabe **apelação**.

📌 Espécies de retificação

Hoje existem quatro tipos de retificação:

1️⃣ Exigida por lei

A própria lei determina que deve ser feita a correção.

Exemplo:
Uma norma legal exige atualização de determinada informação.

2️⃣ Por vontade da parte

O interessado pede a correção.

Exemplo:
O proprietário percebe erro no nome ou na descrição do imóvel.

3️⃣ De ofício (pelo registrador)

O próprio oficial corrige o erro, sem que ninguém peça.

Exemplo:
Erro evidente de digitação.

4️⃣ Por decisão judicial

Quando há conflito ou necessidade de decisão do juiz.

Pode ser:

- De natureza administrativa (sem conflito),
- Ou contenciosa (quando há disputa).

Exemplo:
Vizinho discorda do aumento da área do imóvel.

📌 Intervenção judicial

A intervenção do juiz acontece principalmente quando:

- Há impugnação (alguém contesta a retificação);

- Existe dúvida jurídica relevante;
- O interessado opta diretamente pela via judicial.

🎯 Ideia principal para memorizar:

O Brasil adota um **sistema misto**:
✓ Regra geral → resolve no cartório.
✓ Havendo conflito → vai para o juiz.

📌 Intervenção judicial

A intervenção do juiz acontece em duas situações principais:

1️⃣ Quando o interessado pede diretamente ao juiz

Mesmo existindo a via administrativa (no cartório), a pessoa pode escolher entrar com pedido judicial desde o início.

🔎 Exemplo:
O proprietário já sabe que haverá discussão com o vizinho e prefere levar direto ao Judiciário.

2️⃣ Quando o procedimento administrativo puder prejudicar alguém

Se a retificação puder causar prejuízo a terceiros, o caso deve ser analisado pelo juiz.

🔎 Exemplo:
Uma retificação aumenta a área do imóvel e pode invadir parte do terreno vizinho. Nesse caso, há risco de prejuízo.

📌 Participação do Ministério Público

O Ministério Público deve ser ouvido nos procedimentos de retificação.

Isso acontece porque os registros públicos envolvem interesse público e segurança jurídica.

🔎 Exemplo:
Em uma retificação de grande área rural, o MP pode se manifestar para garantir que não haja irregularidades.

📌 Retificações que podem ser feitas diretamente no cartório

Com a Lei nº 10.931/2004, muitas retificações podem ser feitas diretamente pelo Oficial do Registro de Imóveis, sem precisar abrir processo judicial.

🔹 Exemplos de retificação administrativa:

- Correção de área do imóvel
- Ajuste na descrição do perímetro
- Correção de nome de proprietário
- Correção de dados importantes do registro

Isso ajudou a **desburocratizar** o sistema.

📌 Quando o caso vai para o juiz?

Vai para o juiz quando:

✓ Houver impugnação fundamentada (alguém contestar formalmente);
✓ Não houver acordo entre os interessados;
✓ O pedido envolver direitos de terceiros;
✓ A controvérsia envolver direito de propriedade.

⚠ Importante:
Se a discussão for sobre **quem é o verdadeiro dono**, aí não é mais simples retificação — é questão de propriedade e exige processo judicial.

📌 Principal inovação da Lei 10.931/2004

Antes, o oficial do registro era apenas um "recebedor de documentos".

Agora, ele pode:

- Fazer diligências no imóvel;
- Verificar a situação física;
- Conferir confrontantes (vizinhos);
- Confirmar localização na quadra.

Ou seja, ele passou a atuar como fiscal da realidade do imóvel.

Isso representa um afastamento parcial do chamado “princípio de instância”, porque o oficial pode agir com mais iniciativa.

📌 Remessa das partes às vias ordinárias

Primeiro ponto importante:

🔎 **Erro no registro não é a mesma coisa que erro no contrato (negócio jurídico).**

✔️ Erro no registro

É um erro no cartório.
Exemplo: metragem digitada errada.

✔️ Erro no negócio jurídico

É um problema na escritura, no contrato ou na própria compra e venda.
Exemplo: alguém vendeu um imóvel que não podia vender.

👉 Se o problema estiver no contrato, não basta corrigir o registro.
Será necessário discutir o caso por meio de ação judicial comum (vias ordinárias).

📌 O que significa “remeter às vias ordinárias”?

Significa que o conflito é tão complexo que precisa de um processo judicial normal.

O interessado deverá propor:

Ação ordinária de retificação de registro imobiliário.

E ele pode:

- Tentar primeiro pela via administrativa (cartório);
  ou
- Ir direto ao Judiciário, abrindo mão da via administrativa (art. 216 da LRP).

📌 Pessoas legitimadas a pedir a retificação

Não é só o proprietário que pode pedir a retificação.

A lei permite que **qualquer interessado** possa pedir.

✔️ Quem pode pedir?

- O titular do direito real (proprietário, por exemplo);
- Quem tenha algum direito afetado pelo erro;
- Quem esteja impedido de registrar seu direito por causa de erro anterior.

🔎 Exemplo 1

Maria comprou um imóvel, mas o registro anterior tem erro no nome do antigo dono.
Ela pode pedir a retificação, mesmo não sendo quem causou o erro.

🔎 Exemplo 2

Um credor com hipoteca não consegue registrar seu direito porque há erro na matrícula.
Ele também pode pedir a correção.

📌 Mudança trazida pela Lei nº 13.865/2019

Essa lei alterou a Lei de Registros Públicos e criou o art. 247-A.

Ela passou a dispensar o "habite-se" (certidão da prefeitura que comprova que a obra está regular) para:

- Construção residencial urbana;
- Unifamiliar;
- De um só pavimento;
- Concluída há mais de 5 anos;
- Localizada em área predominantemente de baixa renda.

🎯 Objetivo: facilitar a regularização de moradias populares.