


CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



**A moderna advocacia no
Registro de Imóveis
Assinaturas eletrônicas e outros
erros comuns: como prevenir
exigências?
Experiências inovadoras.**

 @carlosulyssesneto

 +55 83 99122-0964

**O SISTEMA DA QUALIFICAÇÃO
REGISTRAL E OS ERROS MAIS
COMUNS.**

Como Nascemos?

Somos fruto da evolução social que buscou, na publicidade do registro público, a garantia da propriedade.

A propriedade é um direito, cujo conhecimento a todos interessa, não apenas para ser respeitada, mas em bem da ordem pública, interessada na segurança do direito geral. É para tal segurança é indispensável que todos conheçam ou possam conhecer a quem esse direito pertence.

Si há uma coisa, cuja necessidade entre pelos olhos, como a luz solar, é a publicidade em relação à propriedade imobiliária.

GARCIA, Lysippo, *O registro de imóveis: a transcrição*. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1922.



Sistema jurídico

A base do registro público

89 países possuem cartórios que atuam no mesmo sistema jurídico vigente no Brasil. Entre eles: Alemanha, Espanha, Japão, China e Rússia



O Brasil possui 3.671 Cartórios de Registro de Imóveis atualmente de um total de 12.141 cartórios incluindo todas as especialidades

Legenda da imagem

O sistema francês a publicidade se opera por meio de um registro (transcrição), que é uma simples forma. A transcrição torna públicos os atos, mas não tem força probante.

No sistema germânico, o registro (inscrição) não é uma simples forma, é modo de adquirir.

Código Civil Alemão de 1896, cujas bases principais são :

Publicidade absoluta;

Especialidade;

Legalidade.

Fé pública ou força probante.



Como Evitar Notas Devolutivas: As Boas Práticas Registrárias

Alguns princípios registrais:

- Princípio da rogação ou instância;
- Princípio da prioridade;
- Princípio da territorialidade;
- Princípio da qualificação;
- Princípio da legalidade
- Princípio da continuidade
- Princípio da disponibilidade
- Princípio da especialidade
- Princípio da inscrição
- Princípio da publicidade



“O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no art. 330 do Código Penal - crime de desobediência -, pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado.” (STF. Habeas Corpus 85.911-9/R)



PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA – REGRA GERAL



Averbações Necessárias

Especialidade Subjetiva

- Alterações no estado civil (casamento, separação, divórcio, óbito).
- Mudança de nome ou regime de bens.
- Interdições, emancipações e outras restrições pessoais.

Especialidade Objetiva

- Retificação da descrição do imóvel.
- Alteração de áreas, confrontações e medidas.
- Construções, demolições e incorporações.



Dados Pessoais

Inclusão de informações obrigatórias
faltantes

Retificação de Área

Quando não houver segurança na
descrição da área, poligonal, limites
ou confrontações (arts. 212 e 213 da
LRP)



Estado Civil

Casamento, separação, divórcio,
união estável, óbito, emancipação,
interdição ou alteração de
nacionalidade

Descrição do Imóvel

Cadastros imobiliários obrigatórios
conforme art. 176, II, 3, da LRP e art.
440-AQ do CNN

O oficial de registro deve exigir a regularização da matrícula antes de praticar atos de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais nas situações acima, conforme Art. 440-AS do Código Nacional de Normas.

AVERBAÇÕES DE SANEAMENTO

O oficial deve verificar omissões quanto a:

- a) caracterização do imóvel;
- b) titular do domínio;
- c) titular de outros direitos reais ou pessoais ativos.

Escritura pública: pode ser utilizada para fins de saneamento, quando não for exigida outra formalidade legal.

Complementação de dados: elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterem elementos essenciais do ato podem ser supridos por:

- documentos complementares; ou
- declarações dos proprietários ou interessados, sob sua responsabilidade.

Saneamento do título: é possível suprir omissões obrigatórias com documentação comprobatória, dispensando a lavratura de escritura de aditamento.

Procedimento de Autotutela Registral

PROVIMENTO Nº 195 CNJ



Abrir autos incidentais e elaborar relatório preliminar

Notificar titulares e exigir manifestação

Convidar partes à sessão de conciliação

Elaborar relatório definitivo

Encaminhar autos ao juiz corregedor



O MAPA DO REGISTRO DE IMÓVEIS



QUEM SOMOS?

SERP – Sistema Eletrônico de Registros Públicos

SREI – Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

 **CNIB** –
Central de Indisponibilidade de Bens

 **Saec** –
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

IERI-e – Inventário Estatístico Eletrônico do Registro de Imóveis

SIG-RI – Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis

Módulos operacionais do SREI, criados pelo ONR

PROVIMENTO Nº 195 CNJ



Os títulos eletrônicos considerados confiáveis pelo ONR conterão, pelo menos, os serviços de assinatura eletrônica constantes:



da ICP-Brasil



- da Plataforma gov.br,
de níveis prata ou ouro;



- do e-Notariado.



O QUE SEREMOS?



Cartório 4.0 e Tokenização



CONGRESSOS
IBRADIM


Nordeste 2025



Obrigado

Carlos Ulysses Neto

 @carlosulyssesneto

 +55 83 99122-0964