

Registro de Imóveis

A 8ª Circunscrição de Registro de Imóveis foi criada em 04 de agosto de 1953. Sua competência abrange parte do 3º Subdistrito do 1º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, constituída pela área que começa no cruzamento dos eixos das Ruas Marquês do Paraná e Miguel de Frias com o eixo da Rua Dr. Paulo César; segue o eixo desta até encontrar o da Av. Roberto Silveira, continuando pelo eixo desta e do seu prolongamento até encontrar a reta que divide o 3º do 6º Subdistrito, continuando pelos limites do 3º Subdistrito, em sentido Sul-Norte, com os 6º, 4º e 2º Subdistritos até o ponto de interseção dos eixos das ruas Marquês do Paraná, Miguel de Frias e Dr. Paulo César. O Registro de Imóveis exerce importante papel nas relações jurídico-econômicas da sociedade, é nele que encontramos toda a história da propriedade imobiliária, de seu nascimento (criação) até o último fato ou mudanças ocorridas com aquele imóvel – como compra, venda, doação, ônus (hipoteca, penhora, alienação fiduciária, dentre outros) com a máxima publicidade desses fatos e segurança as relações jurídicas de alienação de bens ou qualquer outra que se relacione ao imóvel.

O Artigo 221 da Lei 6.015/1973 regula os títulos admitidos para o registro de:

- a) Escrituras Públicas;
- b) Escritos Particulares, quando autorizados por lei;
- c) Atos autênticos oriundos de países estrangeiros;
- d) Títulos judiciais ou extra-judiciais: formais de partilha, cartas de adjudicação e de arrematação, cartas de sentença, certidões e mandados extraídos de processos judiciais;
- e) Instrumentos particulares que atendam os requisitos do artigo 108 do Código Civil.

Alguns tipos de contratos-documentos não são instrumentos registráveis no Registro de Imóveis, como:

- a) Contratos de posse entre particulares;
 - b) Cessão de Direitos Hereditários;
 - c) Testamentos;
 - d) Instrumentos particulares em desacordo com o artigo 108 do Código Civil.
- “Quem não registra não é dono” em regra tem funções bem mais amplas do que a de provar quem é o proprietário do imóvel, pois ela vai além da relação que existe entre a pessoa e o imóvel, indicando, também.
- “Dono” = Titular da propriedade é aquele que possui um crédito ou um direito a alguma pretensão ou preferência que somente se configurará se a relação jurídica estiver formalizada no Registro de Imóveis.

São exemplos destas relações:

- 1) a individualização das unidades autônomas de um condomínio;
- 2) o registro da convenção de condomínio para valer contra terceiros (inclusive para fins de protesto das contribuições não pagas por locatário);
- 3) a prova da fraude contra terceiros ou da fraude à execução, diante da venda do imóvel antes ou durante o processo de execução;
- 4) o registro das cédulas de crédito, para a constituição e prova dos créditos delas provenientes;
- 5) o registro do contrato de locação para garantir o direito de preferência na aquisição do imóvel locado, ou o de continuar a locação na hipótese de venda do imóvel locado;
- 6) a constituição do direito de garantia, com o registro do contrato;
- 7) a averbação da construção, demolição ou reconstrução, para fazer prova contra terceiros;
- 8) os gravames e restrições em imóveis (bem de família, cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade);
- 9) o registro da existência de ônus sobre safras, tratores, máquinas e equipamentos agrícolas; etc.

O Artigo 1.227 do Código Civil Brasileiro regula sobre a necessidade dos documentos serem registrados “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.”

O artigo 1.245 do Código Civil tem em sua redação: “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

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

Daí então
"QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO".

a

frase: