

SUMÁRIO

Apresentação da Coleção.....	7
À Guisa de Prefácio.....	9
Lista de abreviaturas e siglas.....	31

PARTE I TEORIA GERAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO 1 - Noções introdutórias ao Registro de Imóveis	35
§ 1º Ontologia Registral.....	35
1. Conceito de Registro de Imóveis	35
2. Regime jurídico	36
3. Regime remuneratório	38
4. Direito registral imobiliário.....	39
5. Direito intertemporal registral.....	40
§ 2º Teleologia registral.....	44
1. Função jurídica	44
2. Função social e ambiental	45
3. Função econômica	46
§ 3º História do Registro Imobiliário Brasileiro	49
1. Regime fundiário do Brasil colônia.....	49
2. Lei de Terras. Registro do vigário.....	51
3. Registro de Hipotecas	52

4.	Registro Geral.....	53
5.	Registro de Imóveis.....	56
CAPÍTULO 2 - Elementos subjetivos e objetivos da relação jurídico-registral.....		59
§ 4º	Sujeitos.....	59
1.	Registrador de imóveis.....	59
2.	Prepostos.....	61
3.	Órgãos de fiscalização.....	63
4.	Titular de direito.....	63
5.	Partes.....	66
6.	Interessado.....	67
7.	Apresentante.....	67
8.	Terceiros.....	68
§ 5º	Elemento objetivo.....	68
1.	Imóvel.....	68
1.1.	Conceito de imóvel.....	68
1.2.	Imóveis rurais e urbanos.....	71
2.	Transformações no imóvel.....	72
2.1.	Agregação (unificação ou fusão).....	73
2.2.	Segregação (desmembramento).....	76
2.3.	Mudança de destinação.....	81
3.	Fatos jurídicos inscritíveis não concernentes a imóveis.....	82
CAPÍTULO 3 - Estrutura do Registro de Imóveis.....		85
§ 6º	A Serventia ou o Cartório.....	85
1.	Sede física.....	85
2.	Atendimento virtual (centrais de serviços eletrônicos).....	86
§ 7º	Livros Registrais.....	88
1.	Livro 1 – Protocolo.....	91
2.	Livro de Recepção de Títulos.....	94

3.	Livro 2 – Registro Geral	95
4.	Livro 3 – Registro Auxiliar.....	100
5.	Livro 4 – Indicador Real	102
6.	Livro 5 – Indicador Pessoal.....	103
7.	Livro de registro de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros	105
§ 8º	Registro e Cadastro: Conexões e Distinções.....	111
CAPÍTULO 4 - Princípios do registro de imóveis		115
§ 9º	Princípio da Segurança Jurídica.....	116
1.	Noção introdutória.....	116
2.	A segurança jurídica no registro de imóveis.....	118
3.	Segurança jurídica estática <i>versus</i> segurança jurídica dinâmica	123
4.	Erros pretéritos e direito adquirido	125
5.	Segurança jurídica <i>versus</i> eficiência	126
§ 10	Princípio da Inscrição.....	128
1.	Criação de direitos reais imobiliários	128
2.	Conceito	137
3.	O que o princípio da inscrição gera para o interessado: dever, ônus ou obrigação?	138
4.	Consequências jurídicas da sua inobservância.....	139
5.	Falecimento do transmitente antes do registro.....	140
§ 11	Princípio da Instância	141
1.	Conceito	141
2.	Exceções.....	143
3.	Congruência entre o requerido e o ato praticado	144
4.	Retratação do pedido formulado.....	146
5.	Consequências jurídicas de defeitos relacionados ao princípio da instância.....	146

§12	Princípio da Cindibilidade.....	148
1.	Conceito e requisitos.....	148
2.	Casuística.....	150
§13	Princípio da Prioridade.....	153
1.	Conceito e pressupostos.....	153
2.	Dimensões do princípio da prioridade.....	157
3.	Prioridade de atendimento de vulneráveis <i>versus</i> princípio da prioridade.....	164
§14	Princípio da Unitariedade Matricial.....	166
1.	Conceito.....	166
2.	Situações especiais.....	167
3.	Situações problemáticas.....	170
§15	Princípio da Especialidade.....	176
1.	Noções introdutórias.....	176
2.	Princípio da especialidade objetiva.....	176
3.	Princípio da especialidade subjetiva.....	190
4.	Princípio da especialidade do fato inscritível.....	199
§16	Princípio da Continuidade.....	201
1.	Conceito e conteúdo.....	201
2.	Nota histórica e títulos anteriores ao Código Civil de 1916.....	205
3.	Natureza formal.....	207
4.	Continuidade subjetiva <i>versus</i> continuidade objetiva.....	207
5.	Exceções.....	208
§17	Princípio da Legalidade.....	213
1.	Conceito.....	213
2.	Fundamento jurídico.....	215
3.	Qualificação registral.....	217
§18	Princípio da Publicidade.....	218

1.	Conceito	218
2.	Publicidade formal <i>versus</i> publicidade material	219
3.	Publicidade direta <i>versus</i> publicidade indireta	219
4.	Restrições à publicidade: proteção à privacidade e LGPD	220
§ 19	Princípio da Legitimação Registral	221
§ 20	Princípio da Fé Pública Registral	223
1.	Noção preliminar	223
2.	Fundamento legislativo	226
3.	Princípio da fé pública registral geral	229
3.1.	Requisitos	230
3.2.	Exceções	233
3.3.	Período de Transição	235
4.	Princípio da fé pública registral especial	236
§ 21	Princípio da Concentração	238
CAPÍTULO 5 - Ato jurídico registral		241
§ 22	Requisitos	241
§ 23	Competência	242
§ 24	Tipologia Registral (Registro, Averbação, Transcrição e Inscrição)	249
§ 25	Matrícula	252
1.	Natureza jurídica	252
2.	Hipóteses de abertura	253
3.	Cautelas	257
4.	Encerramento e cancelamento	260
5.	Bloqueio de matrícula	262
§ 26	Como Compreender os Atos Registrais	263
1.	Como ler (e compreender) uma matrícula	263
2.	Como ler (e compreender) uma transcrição	266
§ 27	Espécies de Inscrição	269

PARTE II

PROCEDIMENTO COMUM REGISTRAL

CAPÍTULO 6 - Espécies inscritíveis.....	277
§ 28 Taxatividade do rol previsto na LRP	278
§ 29 Atos sujeitos a registro	279
1. Propriedade.....	280
1.1. Compra e venda.....	280
1.2. Permuta	281
1.3. Doação	281
1.4. Dação em pagamento.....	282
1.5. Conferência de bens.....	282
1.6. Arrematação.....	283
1.7. Adjudicação	283
1.8. Outros fatos ou negócios jurídicos.....	284
1.9. Inventário e partilha ou adjudicação.....	285
1.10. Usucapião	286
1.11. Desapropriação.....	287
1.12. Legitimação fundiária.....	287
1.13. Conversão de posse em propriedade	288
1.14. Acessões.....	289
1.15. Divisão	291
1.16. Demarcação	291
1.17. Atribuição em instituição e especificação condominial ...	292
1.18. Renúncia da propriedade	294
2. Propriedade fiduciária (alienação fiduciária)	294
3. Direitos reais de gozo	296
3.1. Enfiteuse	296
3.2. Direito de superfície	298
3.3. Servidão.....	300
3.4. Usufruto.....	301
3.5. Uso.....	303
3.6. Direito real de habitação	303

3.7.	Concessão do direito real de uso.....	304
3.8.	Concessão de uso especial para fins de moradia	304
4.	Direitos reais de aquisição.....	305
4.1.	Compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão	305
4.2.	Promessa de permuta	308
5.	Direitos reais de garantia	309
5.1.	Hipoteca.....	311
5.2.	Anticrese.....	314
5.3.	Patrimônio rural em afetação.....	314
5.4.	Penhor rural, industrial e mercantil.....	315
6.	Cédulas de crédito.....	317
6.1.	Cédula rural	317
6.2.	Cédula de produto rural.....	318
6.3.	Cédula imobiliária rural.....	319
6.4.	Cédula de crédito industrial	320
6.5.	Cédula de crédito comercial	320
6.6.	Cédula de crédito à exportação.....	321
6.7.	Cédula de crédito bancário.....	322
7.	Rendas constituídas sobre imóveis	322
8.	Atos relativos à posse	323
8.1.	Imissão provisória na posse, cessão e promessa de cessão.....	324
8.2.	Legitimação de posse	324
9.	Registro de citação em ação real ou pessoal reipersecutória.....	325
10.	Dote	325
11.	Contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza <i>propter rem</i>	326
12.	Arrolamento fiscal	327
§ 30	Atos sujeitos à averbação	328
1.	Cancelamento.....	328

2.	Modificações relativas aos imóveis	329
3.	Modificações relativas às pessoas	329
4.	Cédula hipotecária	330
5.	Caução e cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis	330
6.	Cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade	332
7.	Constituição de fideicomisso	333
8.	Decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados	334
9.	Rerratificação de contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do sistema financeiro da habitação	334
10.	Termo de securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário	335
11.	Notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano	337
12.	Cessão de crédito com garantia real sobre imóvel	337
13.	Portabilidade	338
14.	Reserva legal	338
15.	Servidão ambiental	339
16.	Destaque de imóvel de gleba pública originária	340
17.	Certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários federais na Amazônia Legal	340
18.	Termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda, para fins tributários	341
19.	Existência de penhor	342
20.	Extensão de garantia real à nova operação de crédito	342
21.	Operações societárias	343
22.	Averbação premonitória	343

23.	Averbação da existência de ações que possam conduzir à insolvência.....	343
24.	Indisponibilidade.....	344
25.	Cédula de crédito imobiliário.....	344
§ 31	Atos que podem ensejar registro ou averbação.....	345
1.	Locação.....	346
2.	Convenções antenupciais.....	348
3.	Penhora.....	349
4.	Arresto.....	350
5.	Sequestro.....	350
6.	Tombamento.....	351
7.	Compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão.....	352
8.	Partilha decorrente de separação, divórcio ou dissolução de união estável.....	352
CAPÍTULO 7 - Títulos formais.....		357
§ 32	Escritura pública.....	359
1.	Conceito.....	359
2.	Hipóteses de obrigatoriedade da escritura pública e as exceções.....	360
3.	Substituição da escritura pública por outro instrumento público.....	364
§ 33	Instrumento particular.....	366
1.	Conceito.....	366
2.	Requisitos.....	366
§ 34	Atos autênticos de países estrangeiros.....	368
§ 35	Títulos judiciais.....	371
§ 36	Títulos arbitrais.....	374
§ 37	Títulos administrativos.....	375
§ 38	Títulos eletrônicos.....	378

1.	Assinatura eletrônica	378
2.	Espécies de títulos eletrônicos admitidos no registro de imóveis	385
CAPÍTULO 8 - Trâmite do título		395
§ 39	Prenotação	396
1.	Conceito	396
2.	Modos de realizar	396
3.	Prazo de vigência	397
§ 40	Digitalização	402
1.	Arquivamento digital dos documentos	402
2.	Aspecto prático	404
§ 41	Contraditório	405
1.	Noção	405
2.	Cautelas práticas especiais	405
§ 42	Qualificação registral	407
1.	Prazos. Distribuição. Qualificação positiva <i>versus</i> qualificação negativa	407
2.	Natureza jurídica	413
3.	Características	415
4.	Amplitude da qualificação registral	418
5.	Peculiaridades decorrentes da natureza do título	429
6.	Natureza do vício questionado: inexistência, nulidade ou anulabilidade	442
7.	Cláusulas abusivas	448
8.	Utilização de <i>checklists</i>	454
9.	Utilização de inteligência artificial	460
§ 43	Devolução	461
1.	Qualificação negativa	461
2.	Nota de devolução e seus requisitos	465

§ 44	Impugnação à qualificação registral.....	468
1.	Pedido de reconsideração.....	468
2.	Procedimento de dúvida.....	469
2.1.	Conceito.....	469
2.2.	Nomenclatura.....	471
2.3.	Dúvida <i>versus</i> pedido de providências.....	472
2.4.	Natureza jurídica.....	472
2.5.	Hipóteses de incidência.....	473
2.6.	Legitimidade para requerer a dúvida.....	474
2.7.	Procedimento registral.....	475
2.8.	Procedimento judicial.....	477
2.8.1.	Competência.....	477
2.8.2.	Necessidade de representação por advogado.....	478
2.8.3.	Trâmite.....	479
2.8.4.	Intervenção de terceiros.....	482
2.8.5.	Recursos.....	483
2.9.	Providências após o término do procedimento.....	484
2.10.	Coisa julgada e novo procedimento registral.....	485
2.11.	Dúvida inversa e dúvida doutrinária.....	486
3.	Ações judiciais.....	487
§ 45	Extrato.....	491
1.	Regras de escrituração.....	491
2.	Revisão.....	493
3.	Utilização de modelos e de inteligência artificial.....	494
§ 46	Lançamento nos indicadores.....	494
1.	Indicador real.....	494
2.	Indicador pessoal.....	495
§ 47	Comunicações.....	495
1.	Prefeituras municipais.....	495
2.	Incra.....	496

3.	Corregedoria-Geral da Justiça	497
4.	Conselho de Defesa Nacional	497
5.	Receita Federal	498
6.	Secretaria de Patrimônio da União (SPU)	498
7.	Coaf	499
8.	Outros registros de imóveis	510
9.	Dados estatísticos ao Serp	511
10.	Inventário Estatístico Eletrônico do Registro de Imóveis (IERI-e) ...	512
11.	Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI)	514
CAPÍTULO 9 - Conservação		519
§ 48	Deveres do oficial quanto à conservação	519
§ 49	Suportes de conservação	521
1.	Arquivamento físico <i>versus</i> arquivamento digital	521
2.	Requisitos de segurança e de <i>backup</i>	522
3.	Possibilidade de descarte de documentos	524
§ 50	Extravio ou danificação do acervo	524
CAPÍTULO 10 - Publicidade e cognoscibilidade dos atos registrais		529
§ 51	Espécies de publicidade	529
1.	Publicidade direta <i>versus</i> publicidade indireta	529
2.	Publicidade ativa <i>versus</i> publicidade passiva	530
3.	Certidões <i>versus</i> informações <i>versus</i> visualização de matrícula ...	530
4.	Respostas a autoridades administrativas e judiciais	531
§ 52	Informações	531
1.	Pedido de informações	531
2.	Modos de fornecer a informação	533
3.	Espécies de informação	533
4.	Qualificação jurídica do pedido de informação	533

§ 53	Certidões.....	534
1.	Pedido de certidão.....	534
2.	Espécies de certidão quanto à forma.....	535
2.1.	Inteiro teor.....	535
2.2.	Em resumo.....	536
2.3.	Em relatório, conforme quesitos.....	536
2.4.	Situação jurídica atualizada do imóvel.....	538
3.	Espécies práticas de certidão.....	539
3.1.	Certidão vintenária.....	539
3.2.	Certidão de transcrição.....	539
3.3.	Certidão de matrícula.....	539
3.4.	Certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais.....	540
3.5.	Certidão negativa em nome da pessoa ou certidão de único imóvel.....	540
3.6.	Certidão negativa da nova circunscrição registral.....	541
3.7.	Certidão de documento arquivado.....	542
3.8.	Certidão de procedimento arquivado.....	543
4.	Qualificação jurídica do pedido de certidão.....	544
5.	Modos de emissão da certidão.....	546
CAPÍTULO 11 - Inexatidões, invalidades, correções e cancelamentos		549
§ 54	Inexatidões registrais.....	549
1.	Precisão conceitual e espécies.....	549
2.	Mecanismos de correção.....	550
3.	Limites à correção.....	551
§ 55	Invalidades registrais.....	552
1.	Noção preliminar de inexistência e de invalidade.....	552
2.	Nulidade direta <i>versus</i> nulidade oblíqua.....	555
3.	Remédios jurídicos.....	559
4.	Convalidação.....	562
5.	Limites à desconstituição do ato registral.....	563

§ 56 Correções.....	564
1. Retificações unilaterais.....	564
2. Retificações de ofício.....	567
3. Procedimento de autotutela registral.....	569
§ 57 Cancelamentos	571
1. Inscrição negativa.....	571
2. Hipóteses de cancelamento	573
3. Cancelamento total <i>versus</i> cancelamento parcial.....	577
4. Cancelamento direto <i>versus</i> cancelamento indireto.....	578
5. Cancelamento do cancelamento	579

PARTE III

PROCEDIMENTOS ESPECIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO 12 - Retificação de área.....	583
§ 58 Noções preliminares.....	583
1. Conceito e finalidade do procedimento	583
2. Quem são os anuentes?	586
3. Retificação e títulos anteriores.....	590
4. Retificação <i>versus</i> georreferenciamento	591
5. Apuração de remanescente.....	596
§ 59 Procedimento.....	596
1. Documentos necessários.....	596
2. Tramitação	598
§ 60 Procedimento especial da Lei 6.739/79	601
§ 61 Demarcação de divisas.....	602
CAPÍTULO 13 - Usucapião extrajudicial	605
§ 62 Noções preliminares.....	605
1. Conceito e finalidade do procedimento	605

2.	Competência.....	607
3.	Legitimidade das partes.....	608
§ 63	Procedimento.....	611
1.	Documentação necessária	611
2.	Cumulação de procedimentos	616
3.	Prenotação de outro procedimento de usucapião extrajudicial sobre a mesma área	616
4.	Tramitação	617
5.	Decisões do oficial.....	624
6.	Impugnação às decisões do oficial.....	625
CAPÍTULO 14 - Adjudicação compulsória extrajudicial		627
§ 64	Noções preliminares.....	627
1.	Conceito e finalidade do procedimento.....	627
2.	Competência.....	630
3.	Legitimidade das partes.....	630
§ 65	Procedimento.....	633
1.	Documentos necessários.....	633
2.	Cumulação de procedimentos	638
3.	Tramitação	638
4.	Decisões do oficial.....	643
5.	Impugnação às decisões do oficial.....	644
CAPÍTULO 15 - Bem de família convencional		647
§ 66	Noções preliminares.....	647
1.	Conceito	647
2.	Espécies.....	649
§ 67	Procedimento.....	650
1.	Documentação necessária	650
2.	Tramitação	651

CAPÍTULO 16 - Registro Torrens	653
§ 68 Noções preliminares.....	653
§ 69 Aspectos procedimentais	654
1. Documentos necessários.....	654
2. Tramitação	655
CAPÍTULO 17 - Cancelamento de registro de compromisso de compra e venda	657
§ 70 Cancelamento de registro de compromisso de compra e venda na lei de parcelamento do solo.....	657
§ 71 Cancelamento de registro de compromisso de compra e venda na lei de registros públicos.....	660
CAPÍTULO 18 - Regularização fundiária.....	663
§ 72 Noções preliminares.....	663
1. Conceito	663
2. Espécies de Reurb.....	666
3. Procedimento bifásico.....	667
§ 73 Procedimento registral	672
1. Competência.....	672
2. Tramitação	673
3. Titulação dos beneficiários.....	678
4. Retificação.....	681
5. Demarcação urbanística.....	682
§ 74 Regularização inominada.....	685
1. Conceito e cabimento	685
2. Documentação e procedimento.....	686
§ 75 Regularização de imóveis públicos	686
1. Hipóteses de cabimento	686
2. Documentação e procedimento.....	687

CAPÍTULO 19 - Execução extrajudicial	691
§ 76 A execução extrajudicial de garantias	691
§ 77 A execução de dívida garantida pela propriedade fiduciária	694
1. Noções preliminares	694
2. Pressupostos para a execução extrajudicial	695
3. Execução extrajudicial contendo dois ou mais imóveis	695
4. Documentação para o início da execução	697
5. Procedimento	698
§ 78 A execução de dívida garantida por hipoteca	705
1. Hipóteses cabíveis	705
2. Pressupostos para a execução extrajudicial	706
3. Documentação para o início do procedimento	706
4. Procedimento	707
§ 79 Concurso de credores na execução extrajudicial	710
CAPÍTULO 20 - Desmembramento e loteamento	713
§ 80 Noções preliminares	713
1. Parcelamento do solo e suas espécies	713
2. Registro especial e sua dispensa	714
3. Burla à legislação do parcelamento do solo	717
§ 81 Procedimento	718
1. Documentação necessária	718
2. Tramitação	728
3. Patrimônio de afetação	730
§ 82 Alterações e cancelamento	731
1. Alterações	731
2. Cancelamento	731
§ 83 Loteamento de acesso controlado	732
1. Conceito e características	732

2. Momento do fechamento. Transformação de loteamento aberto em fechado e vice-versa.....	735
CAPÍTULO 21 - Condomínios e incorporações	737
§ 84 Noções preliminares.....	737
1. Condomínio tradicional e condomínio edilício.....	737
2. Incorporação imobiliária	739
3. Condomínio por frações ideais (condomínio protoedilício)	741
§ 85 Incorporação imobiliária	742
1. Documentação necessária	742
2. Trâmite no cartório	752
3. Patrimônio de afetação.....	753
§ 86 Instituição e especificação de condomínio edilício.....	754
1. Documentos necessários.....	754
2. Trâmite no cartório	757
§ 87 Outras modalidades condominiais	758
1. Condomínio de lotes.....	758
2. Condomínio urbano simples.....	762
Referências	769