

SUMÁRIO

Apresentação da Coleção.....	7
À Guisa de Prefácio.....	9
Lista de abreviaturas e siglas.....	13

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.....	54
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	69
1.	Imóvel.....	69
1.1.	Conceito de imóvel	69
1.2.	Imóveis rurais e urbanos	71
2.	Transformações no imóvel.....	73
2.1.	Agregação (unificação ou fusão).....	73
2.2.	Segregação (desmembramento).....	76
2.3.	Mudança de destinação	82
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.....	90
1.	Livro 1 – Protocolo	93
2.	Livro de Recepção de Títulos.....	96

3.	Livro 2 – Registro Geral	97
4.	Livro 3 – Registro Auxiliar.....	102
5.	Livro 4 – Indicador Real	104
6.	Livro 5 – Indicador Pessoal.....	105
7.	Livro de registro de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros	107
§ 8º	Registro e Cadastro: Conexões e Distinções	113
CAPÍTULO 4 - Princípios do registro de imóveis		119
§ 9º	Princípio da Segurança Jurídica.....	120
1.	Noção introdutória.....	120
2.	A segurança jurídica no registro de imóveis.....	122
3.	Segurança jurídica estática versus segurança jurídica dinâmica	127
4.	Erros pretéritos e direito adquirido	129
5.	Segurança jurídica <i>versus</i> eficiência	130
§ 10	Princípio da Inscrição.....	132
1.	Criação de direitos reais imobiliários	132
2.	Conceito	141
3.	O que o princípio da inscrição gera para o interessado: dever, ônus ou obrigação?	142
4.	Consequências jurídicas da sua inobservância.....	143
5.	Falecimento do transmitente antes do registro.....	144
§ 11	Princípio da Instância	145
1.	Conceito	145
2.	Exceções.....	147
3.	Congruência entre o requerido e o ato praticado	148
4.	Retratação do pedido formulado.....	150
5.	Consequências jurídicas de defeitos relacionados ao princípio da instância.....	150

§12	Princípio da Cindibilidade.....	152
1.	Conceito e requisitos.....	152
2.	Casuística.....	154
§13	Princípio da Prioridade.....	157
1.	Conceito e pressupostos.....	157
2.	Dimensões do princípio da prioridade.....	161
3.	Prioridade de atendimento de vulneráveis <i>versus</i> princípio da prioridade.....	168
§14	Princípio da Unitariedade Matricial.....	171
1.	Conceito.....	171
2.	Situações especiais.....	171
3.	Situações problemáticas.....	174
§15	Princípio da Especialidade.....	180
1.	Noções introdutórias.....	180
2.	Princípio da especialidade objetiva.....	180
3.	Princípio da especialidade subjetiva.....	194
4.	Princípio da especialidade do fato inscritível.....	203
§16	Princípio da Continuidade.....	205
1.	Conceito e conteúdo.....	205
2.	Nota histórica e títulos anteriores ao Código Civil de 1916.....	209
3.	Natureza formal.....	211
4.	Continuidade subjetiva <i>versus</i> continuidade objetiva.....	212
5.	Exceções.....	212
§17	Princípio da Legalidade.....	217
1.	Conceito.....	217
2.	Fundamento jurídico.....	219
3.	Qualificação registral.....	221
§18	Princípio da Publicidade.....	223

1.	Conceito	223
2.	Publicidade formal <i>versus</i> publicidade material	223
3.	Publicidade direta <i>versus</i> publicidade indireta	224
4.	Restrições à publicidade: proteção à privacidade e LGPD	224
§ 19	Princípio da Legitimação Registral	225
§ 20	Princípio da Fé Pública Registral	227
1.	Noção preliminar	227
2.	Fundamento legislativo	231
3.	Princípio da fé pública registral geral	234
3.1.	Requisitos	234
3.2.	Exceções	238
3.3.	Período de Transição	240
4.	Princípio da fé pública registral especial	240
§ 21	Princípio da Concentração	242
CAPÍTULO 5 - Ato jurídico registral		247
§ 22	Requisitos	247
§ 23	Competência	248
§ 24	Tipologia Registral (Registro, Averbação, Transcrição e Inscrição)	255
§ 25	Matrícula	258
1.	Natureza jurídica	258
2.	Hipóteses de abertura	259
3.	Cautelas	263
4.	Encerramento e cancelamento	267
5.	Bloqueio de matrícula	268
§ 26	Como Compreender os Atos Registrais	271
1.	Como ler (e compreender) uma matrícula	271
2.	Como ler (e compreender) uma transcrição	273
§ 27	Espécies de Inscrição	276

PARTE II
PROCEDIMENTO COMUM REGISTRAL

CAPÍTULO 6 - Espécies inscritíveis.....	285
§ 28 Taxatividade do rol previsto na LRP	286
§ 29 Atos sujeitos a registro	288
1. Propriedade.....	289
1.1. Compra e venda	289
1.2. Permuta	290
1.3. Doação	290
1.4. Dação em pagamento.....	291
1.5. Conferência de bens.....	291
1.6. Arrematação	292
1.7. Adjudicação	292
1.8. Outros fatos ou negócios jurídicos	293
1.9. Inventário e partilha ou adjudicação.....	294
1.10. Usucapião	295
1.11. Desapropriação	296
1.12. Legitimação fundiária.....	296
1.13. Conversão de posse em propriedade	297
1.14. Acessões.....	298
1.15. Divisão	300
1.16. Demarcação	300
1.17. Atribuição em instituição e especificação condomini- nial	301
1.18. Renúncia da propriedade	303
2. Propriedade fiduciária (alienação fiduciária)	303
3. Direitos reais de gozo	305
3.1. Enfiteuse	306
3.2. Direito de superfície	307
3.3. Servidão.....	309
3.4. Usufruto	310
3.5. Uso	312
3.6. Direito real de habitação	312

3.7.	Concessão do direito real de uso.....	313
3.8.	Concessão de uso especial para fins de moradia	314
4.	Direitos reais de aquisição.....	314
4.1.	Compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão	315
4.2.	Promessa de permuta	317
5.	Direitos reais de garantia	319
5.1.	Hipoteca.....	320
5.2.	Anticrese.....	323
5.3.	Patrimônio rural em afetação	324
5.4.	Penhor rural, industrial e mercantil.....	325
6.	Cédulas de crédito	327
6.1.	Cédula rural	327
6.2.	Cédula de produto rural.....	328
6.3.	Cédula imobiliária rural.....	329
6.4.	Cédula de crédito industrial	329
6.5.	Cédula de crédito comercial	330
6.6.	Cédula de crédito à exportação	331
6.7.	Cédula de crédito bancário.....	332
7.	Rendas constituídas sobre imóveis	332
8.	Atos relativos à posse	333
8.1.	Imissão provisória na posse, cessão e promessa de cessão.....	333
8.2.	Legitimação de posse	334
9.	Registro de citação em ação real ou pessoal reipersecutória ...	334
10.	Dote	335
11.	Contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza <i>propter rem</i>	336
12.	Arrolamento fiscal	337
§ 30	Atos sujeitos à averbação.....	337
1.	Cancelamento.....	338

2.	Modificações relativas aos imóveis	338
3.	Modificações relativas às pessoas.....	339
4.	Cédula hipotecária	340
5.	Caução e cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis	340
6.	Cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade	341
7.	Constituição de fideicomisso	343
8.	Decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados	343
9.	Rerratificação de contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do sistema financeiro da habitação	344
10.	Termo de securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário	345
11.	Notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano	347
12.	Cessão de crédito com garantia real sobre imóvel	347
13.	Portabilidade.....	348
14.	Reserva legal	348
15.	Servidão ambiental	349
16.	Destaque de imóvel de gleba pública originária	349
17.	Certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários federais na Amazônia Legal.....	350
18.	Termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda, para fins tributários.....	351
19.	Existência de penhor.....	352
20.	Extensão de garantia real à nova operação de crédito	352
21.	Operações societárias	353
22.	Averbação premonitória.....	353

23.	Averbação da existência de ações que possam conduzir à insolvência.....	354
24.	Indisponibilidade.....	354
25.	Cédula de crédito imobiliário.....	354
26.	Contrato entre gerador e desenvolvedor de projeto de crédito de carbono	355
27.	Certidão de Dívida Ativa (CDA).....	357
28.	Bloqueio de matrícula.....	357
§ 31	Atos que podem ensejar registro ou averbação	358
1.	Locação.....	358
2.	Convenções antenupciais.....	361
3.	Penhora	362
4.	Arresto.....	363
5.	Sequestro	363
6.	Tombamento.....	364
7.	Compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão	365
8.	Partilha decorrente de separação, divórcio ou dissolução de união estável	366
CAPÍTULO 7 - Títulos formais.....		369
§ 32	Escritura pública.....	371
1.	Conceito	371
2.	Hipóteses de obrigatoriedade da escritura pública e as exceções	372
3.	Substituição da escritura pública por outro instrumento público.....	376
§ 33	Instrumento particular	378
1.	Conceito	378
2.	Requisitos.....	378
§ 34	Atos autênticos de países estrangeiros	380

§ 35	Títulos judiciais.....	383
§ 36	Títulos arbitrais.....	386
§ 37	Títulos administrativos.....	387
§ 38	Títulos eletrônicos.....	390
1.	Assinatura eletrônica.....	390
2.	Espécies de títulos eletrônicos admitidos no Registro de Imóveis.....	397
CAPÍTULO 8 - Trâmite do título		407
§ 39	Prenotação.....	408
1.	Conceito	408
2.	Modos de realizar	408
3.	Prazo de vigência	409
§ 40	Digitalização	414
1.	Arquivamento digital dos documentos.....	414
2.	Aspecto prático.....	416
§ 41	Contraditório	417
1.	Noção.....	417
2.	Cautelas práticas especiais	417
§ 42	Qualificação registral.....	419
1.	Prazos. Distribuição. Qualificação positiva versus qualificação negativa.....	419
2.	Natureza jurídica	425
3.	Características	427
4.	Amplitude da qualificação registral.....	430
5.	Peculiaridades decorrentes da natureza do título.....	441
6.	Natureza do vício questionado: inexistência, nulidade ou anulabilidade	454
7.	Cláusulas abusivas	460
8.	Utilização de checklists	466

9.	Utilização de inteligência artificial	473
§ 43	Devolução	473
1.	Qualificação negativa	473
2.	Nota de devolução e seus requisitos	477
§ 44	Impugnação à qualificação registral	480
1.	Pedido de reconsideração	480
2.	Procedimento de dúvida	481
2.1.	Conceito	481
2.2.	Nomenclatura	483
2.3.	Dúvida versus pedido de providências	484
2.4.	Natureza jurídica	484
2.5.	Hipóteses de incidência	485
2.6.	Legitimidade para requerer a dúvida	486
2.7.	Procedimento registral	487
2.8.	Procedimento judicial	489
2.8.1.	Competência	489
2.8.2.	Necessidade de representação por advogado	490
2.8.3.	Trâmite	491
2.8.4.	Intervenção de terceiros	494
2.8.5.	Recursos	495
2.9.	Providências após o término do procedimento	496
2.10.	Coisa julgada e novo procedimento registral	497
2.11.	Dúvida inversa e dúvida doutrinária	498
3.	Ações judiciais	499
§ 45	Extrato	503
1.	Regras de escrituração	503
2.	Revisão	505
3.	Utilização de modelos e de inteligência artificial	506
§ 46	Lançamento nos indicadores	506
1.	Indicador real	506

2.	Indicador pessoal	507
§ 47	Comunicações.....	507
1.	Prefeituras municipais.....	507
2.	Incra	508
3.	Corregedoria-Geral da Justiça	509
4.	Conselho de Defesa Nacional.....	509
5.	Receita Federal	510
6.	Secretaria de Patrimônio da União (SPU)	510
7.	Coaf	511
8.	Outros registros de imóveis	522
9.	Dados estatísticos ao SERP	523
10.	Inventário Estatístico Eletrônico do Registro de Imóveis (IERI- -e)	524
11.	Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI)	526
12.	Informações sobre operações imobiliárias ao Sinter para de- finição do valor de referência dos imóveis	530
CAPÍTULO 9 - Conservação.....		531
§ 48	Deveres do oficial quanto à conservação.....	531
§ 49	Suportes de conservação.....	533
1.	Arquivamento físico versus arquivamento digital.....	533
2.	Requisitos de segurança e de <i>backup</i>	534
3.	Possibilidade de descarte de documentos	537
§ 50	Extravio ou danificação do acervo.....	538
CAPÍTULO 10 - Publicidade e cognoscibilidade dos atos registrai.....		541
§ 51	Espécies de publicidade.....	541
1.	Publicidade direta <i>versus</i> publicidade indireta	541
2.	Publicidade ativa <i>versus</i> publicidade passiva	542

3.	Certidões versus informações versus visualização de matrícula	542
4.	Respostas a autoridades administrativas e judiciais.....	543
§ 52	Informações	543
1.	Pedido de informações	543
2.	Modos de fornecer a informação	545
3.	Espécies de informação	545
4.	Qualificação jurídica do pedido de informação.....	545
§ 53	Certidões.....	546
1.	Pedido de certidão.....	546
2.	Espécies de certidão quanto à forma.....	547
2.1.	Inteiro teor	547
2.2.	Em resumo.....	548
2.3.	Em relatório, conforme quesitos.....	548
2.4.	Situação jurídica atualizada do imóvel	550
3.	Espécies práticas de certidão.....	551
3.1.	Certidão vintenária	551
3.2.	Certidão de transcrição.....	551
3.3.	Certidão de matrícula.....	551
3.4.	Certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais.....	552
3.5.	Certidão negativa em nome da pessoa ou certidão de único imóvel.....	552
3.6.	Certidão negativa da nova circunscrição registral	553
3.7.	Certidão de documento arquivado	554
3.8.	Certidão de procedimento arquivado.....	555
4.	Qualificação jurídica do pedido de certidão.....	556
5.	Modos de emissão da certidão.....	558
CAPÍTULO 11 - Inexatidões, invalidades, correções e cancelamentos		561
§ 54	Inexatidões registrais.....	561
1.	Precisão conceitual e espécies.....	561

2.	Mecanismos de correção.....	562
3.	Limites à correção.....	563
§ 55	Invalidades registrais.....	564
1.	Noção preliminar de inexistência e de invalidade.....	564
2.	Nulidade direta <i>versus</i> nulidade oblíqua.....	567
3.	Remédios jurídicos.....	571
4.	Convalidação.....	574
5.	Limites à desconstituição do ato registral.....	575
§ 56	Correções.....	576
1.	Retificações unilaterais.....	576
2.	Retificações de ofício.....	579
3.	Procedimento de autotutela registral.....	581
§ 57	Cancelamentos.....	583
1.	Inscrição negativa.....	583
2.	Hipóteses de cancelamento.....	585
3.	Cancelamento total <i>versus</i> cancelamento parcial.....	590
4.	Cancelamento direto <i>versus</i> cancelamento indireto.....	590
5.	Cancelamento do cancelamento.....	591

PARTE III

PROCEDIMENTOS ESPECIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO 12 - Retificação de área.....	595
§ 58 Noções preliminares.....	595
1. Conceito e finalidade do procedimento.....	595
2. Quem são os anuentes?	598
3. Retificação e títulos anteriores.....	602
4. Retificação <i>versus</i> georreferenciamento.....	603
5. Apuração de remanescente.....	608
§ 59 Procedimento.....	609

1.	Documentos necessários	609
2.	Tramitação	610
§ 60	Procedimento especial da Lei 6.739/79	613
§ 61	Demarcação de divisas	614
CAPÍTULO 13 - Usucapião extrajudicial		617
§ 62	Noções preliminares	617
1.	Conceito e finalidade do procedimento	617
2.	Competência	619
3.	Legitimidade das partes	620
§ 63	Procedimento	624
1.	Documentação necessária	624
2.	Cumulação de procedimentos	629
3.	Prenotação de outro procedimento de usucapião extrajudicial sobre a mesma área	629
4.	Tramitação	629
5.	Decisões do oficial	637
6.	Impugnação às decisões do oficial	638
CAPÍTULO 14 - Adjudicação compulsória extrajudicial		641
§ 64	Noções preliminares	641
1.	Conceito e finalidade do procedimento	641
2.	Competência	644
3.	Legitimidade das partes	644
§ 65	Procedimento	647
1.	Documentos necessários	647
2.	Cumulação de procedimentos	652
3.	Tramitação	652
4.	Decisões do oficial	657
5.	Impugnação às decisões do oficial	658

CAPÍTULO 15 - Bem de família convencional	661
§ 66 Noções preliminares.....	661
1. Conceito	661
2. Espécies.....	663
§ 67 Procedimento.....	664
1. Documentação necessária	664
2. Tramitação	665
CAPÍTULO 16 - Registro Torrens	667
§ 68 Noções preliminares.....	667
§ 69 Aspectos procedimentais	668
1. Documentos necessários.....	668
2. Tramitação	669
CAPÍTULO 17 - Cancelamento de registro de compromisso de compra e venda	671
§ 70 Cancelamento de registro de compromisso de compra e venda na lei de parcelamento do solo.....	671
§ 71 Cancelamento de registro de compromisso de compra e venda na lei de registros públicos.....	674
CAPÍTULO 18 - Regularização fundiária.....	677
§ 72 Noções preliminares.....	677
1. Conceito	677
2. Espécies de Reurb	680
3. Procedimento bifásico.....	681
§ 73 Procedimento registral	686
1. Competência.....	686
2. Tramitação	687
3. Titulação dos beneficiários.....	692

4.	Retificação.....	695
5.	Demarcação urbanística.....	696
§ 74	Regularização inominada.....	699
1.	Conceito e cabimento.....	699
2.	Documentação e procedimento.....	700
§ 75	Regularização de imóveis públicos.....	700
1.	Hipóteses de cabimento.....	700
2.	Documentação e procedimento.....	701
CAPÍTULO 19 - Execução extrajudicial.....		705
§ 76	A execução extrajudicial de garantias.....	705
§ 77	A execução de dívida garantida pela propriedade fiduciária.....	708
1.	Noções preliminares.....	708
2.	Pressupostos para a execução extrajudicial.....	709
3.	Execução extrajudicial contendo dois ou mais imóveis.....	709
4.	Documentação para o início da execução.....	711
5.	Procedimento.....	712
§ 78	A execução de dívida garantida por hipoteca.....	719
1.	Hipóteses cabíveis.....	719
2.	Pressupostos para a execução extrajudicial.....	720
3.	Documentação para o início do procedimento.....	720
4.	Procedimento.....	721
§ 79	Concurso de credores na execução extrajudicial.....	724
CAPÍTULO 20 - Desmembramento e loteamento.....		727
§ 80	Noções preliminares.....	727
1.	Parcelamento do solo e suas espécies.....	727
2.	Registro especial e sua dispensa.....	728
3.	Burla à legislação do parcelamento do solo.....	731
§ 81	Procedimento.....	732

1.	Documentação necessária	732
2.	Tramitação	742
3.	Patrimônio de afetação	744
§ 82	Alterações e cancelamento	745
1.	Alterações	745
2.	Cancelamento	745
§ 83	Loteamento de acesso controlado	746
1.	Conceito e características	746
2.	Momento do fechamento. Transformação de loteamento aberto em fechado e vice-versa	749
CAPÍTULO 21 - Condomínios e incorporações		751
§ 84	Noções preliminares	751
1.	Condomínio tradicional e condomínio edilício	751
2.	Incorporação imobiliária	753
3.	Condomínio por frações ideais (condomínio protoedilício)	756
§ 85	Incorporação imobiliária	757
1.	Documentação necessária	757
2.	Trâmite no cartório	767
3.	Patrimônio de afetação	768
§ 86	Instituição e especificação de condomínio edilício	769
1.	Documentos necessários	769
2.	Trâmite no cartório	772
§ 87	Outras modalidades condominiais	773
1.	Condomínio de lotes	773
2.	Condomínio urbano simples	778
Referências		785