

SUMÁRIO

PARTE I: TEORIA GERAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

1. Visão Geral.	15
2. Efeitos	17
3. Atribuições	19
4. Competência	21
5. Princípios.	25
5.1 Princípio da territorialidade	25
5.2 Princípio da continuidade	26
5.2.1 Conceito	26
5.2.2 Continuidade objetiva	27
5.2.3 Continuidade subjetiva	28
5.2.4 Exceções e mitigações.	29
5.3 Princípio da especialidade	31
5.3.1 Conceito	31
5.3.2 Especialidade objetiva	32
5.3.3 Especialidade subjetiva.	34
5.3.4 Especialização da garantia	35
5.4 Princípio da unitariedade matricial	36
5.5 Princípio da concentração	37
5.5.1 Conceito	37
5.5.2 Fundamento	38
5.5.3 Lei nº 13.097/2015	38
5.5.4 O CPC/2015	40
5.6 Princípio da prioridade	41
5.7 Princípio da disponibilidade	42

5.8 Princípio Tempus Regit Actum	44
5.9 Princípio da Cindibilidade.....	44

PARTE II: PRÁTICA REGISTRAL

1. Escrituração	51
1.1 Livros	51
1.1.1 Livro de Recepção de Títulos.....	51
1.1.2 Livro 1.....	52
1.1.3 Livro 2.....	53
1.1.4 Livro 3.....	55
1.1.5 Livro 4.....	57
1.1.6 Livro 5.....	58
1.1.7 Livro de aquisição de imóvel rural por estrangeiro	58
1.2 Classificadores	59
2. Títulos hábeis	63
2.1 Escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros.....	63
2.2 Escritos particulares autorizados em lei	64
2.2.1 Atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público e senten- ças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação do STJ	66
2.2.2 Títulos judiciais	67
2.2.3 Contratos e termos administrativos	67
2.2.4 Títulos arbitrais	68
3. Matrícula	69
3.1 Conceito	69
3.2 Abertura de matrícula	69
3.3 Requisitos da matrícula	73
3.3.1 Número de ordem	73
3.3.2 Data.....	74
3.3.3 Identificação do imóvel (especialização objetiva)	74
3.3.4 Identificação do proprietário (especialidade subjetiva)	75
3.3.5 Número do registro anterior	76
3.3.6 Indicação da Existência de Matrículas	77
3.3.7 Código Nacional de Matrícula (CNM)	77

3.4	Escrituração	78
3.5	Fusão	79
3.5.1	Cancelamento	82
3.5.2	Encerramento	83
3.5.3	Esgotamento de disponibilidade	85
3.6	Bloqueio	86
4.	Atos registrais	89
4.1	Registro	89
4.2	Averbações	94
5.	Competência	98
6.	Prenotação	99
6.1	Conceito	99
6.2	Prazo de vigência	100
7.	Qualificação registral	103
7.1	Conceito	103
7.2	Prazo	103
7.3	Qualificação positiva	104
7.4	Qualificação negativa	105
8.	Dúvida registral	107
8.1	Conceito	107
8.2	Requerente	107
8.3	Objeto	108
8.4	Providências do oficial e remessa ao juízo competente	109
8.5	Manifestação do suscitante	111
8.6	Manifestação do Ministério Público	111
8.7	Intervenção do Tabelião	112
8.8	Diligências	113
8.9	Sentença	114
8.10	Recursos cabíveis	114
8.11	Custas	116
9.	Dúvida inversa	117
10.	Retificações	119

SUMÁRIO

10.1 Conceito	119
10.2 Retificação judicial	119
10.3 Retificação administrativa	120
10.3.1 Disposições gerais	120
10.3.2 Retificação unilateral e de ofício	121
10.3.3 Retificação bilateral	122
10.4 Dispensa de retificação de registro	127
11. Registro Eletrônico	129
11.1 Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI)	129
11.1.1 Histórico	129
11.1.2 Registro Eletrônico	135
11.1.3 Requisitos	136
11.1.4 Integrantes	137
11.1.5 Elementos	138
11.1.6 ONR	138
11.1.7 Agente regulador	140
11.1.8 Estatuto social	141
11.1.9 Aspectos operacionais	142
11.2 Repositórios eletrônicos	144
11.3 Código Nacional de Matrícula (CNM)	144
11.4 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC)	146
11.5 Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Estados e do Distrito Federal 148	
11.6 Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP	149

PARTE III: TÍTULOS REGISTRÁVEIS

1. Propriedade	155
1.1 Noções gerais	155
1.2 Elementos constitutivos	157
1.3 Propriedade resolúvel	158
1.3.1 Conceito	158
1.3.2 Propriedade resolúvel X propriedade ad tempus	159
1.3.3 Resolução por causa antecedente	160

1.3.4	Resolução por causa superveniente.	161
1.4	Direito Real de Laje.	162
1.5	Condomínio edilício	167
1.6	Multipropriedade.	170
2.	Títulos originários	175
2.1	Acessão	175
2.2	Legitimação de posse	176
2.3	Legitimação fundiária	178
2.4	Usucapião	180
2.4.1	Noções gerais	180
2.4.2	Usucapião judicial	182
2.4.3	Usucapião extrajudicial	183
3.	Títulos derivados	187
3.1	Compra e venda.	187
3.1.1	Requisitos subjetivos	187
3.1.2	Requisitos objetivos	189
3.1.3	Requisitos formais	190
3.1.4	Registro	192
3.2	Permuta.	192
3.2.1	Registro	192
3.2.2	Promessa de permuta	193
3.3	Doação	193
3.3.1	Requisitos subjetivos	193
3.3.2	Requisitos objetivos	195
3.3.3	Requisitos formais	196
3.4	Compromisso de Compra e Venda.	196
4.	Direitos de fruição	205
4.1	Superfície.	205
4.2	Servidões	208
4.3	Usufruto	212
4.4	Uso e da habitação.	215
4.5	Constituição de renda	216
5.	Direitos de garantia.	219

5.1 Hipoteca	219
5.1.1 Requisitos subjetivos	219
5.1.2 Requisitos objetivos	222
5.1.3 Requisitos formais	224
5.1.4 Registro	225
5.2 Anticrese	227
5.3 Penhor	228
5.4 Caução	229
5.5 Alienação fiduciária em garantia	231
5.5.1 Requisitos subjetivos	231
5.5.2 Requisitos objetivos	232
5.5.3 Requisitos formais	233
5.5.4 Registro	237
6. Títulos judiciais	243
6.1 Arresto e sequestro	243
6.2 Arrolamento de bens	245
6.3 Arrolamento fiscal	246
6.4 Penhora	248
6.5 Averbação premonitória	250
6.6 Averbação pré-executória	252
6.7 Protesto contra alienação de bens	252
6.8 Hipoteca judiciária	253
6.9 Citação em ações reais e pessoais reipersecutórias	256
6.10 Formal de partilha	256
6.11 Divórcio e separação	258
6.12 Ação demarcatória e ação divisória	261
6.13 Carta de adjudicação e arrematação	264
7. Títulos estrangeiros	267
7.1 Atos autênticos de países estrangeiros com força de instrumento público	267
7.2 Sentença estrangeira	268
8. Títulos administrativos	271
8.1 Desapropriação	271
8.2 Imissão provisória na posse	274

8.3	Confisco	275
8.4	Concessão de Uso Especial para fins de Moradia	276
8.5	Concessão de Direito Real de Uso	279
8.6	Tombamento	281
8.7	Alienação de imóvel pela Administração Pública	283

PARTE IV: LIVRO “3”

1.	Cédulas de Crédito	289
1.1	Noções gerais	289
1.2	Requisitos subjetivos	291
1.3	Requisitos formais	291
1.4	Requisitos objetivos	293
1.4.1	Cédula de crédito industrial	293
1.4.2	Cédula de crédito mercantil	294
1.4.3	Cédula de crédito à exportação	294
1.5	Registro	295
1.6	Registro da garantia cedular	297
1.7	Cancelamento	298
2.	Pacto Antenupcial	299
2.1	Noções gerais	299
2.2	Aspectos registraes	300
2.3	União estável e o registro da convenção	303
3.	Bem de família	307
3.1	Conceito	307
3.2	Requisitos subjetivos	308
3.3	Requisitos objetivos	310
3.4	Requisitos formais	313
3.5	Registro	313
3.6	Efeitos	318
3.7	Extinção ou cancelamento	319
	Referências	324