

# Sumário

---

## **CAPÍTULO 1 • INTRODUÇÃO AOS REGISTROS PÚBLICOS .....17**

### **1.1 NOÇÕES PRELIMINARES .....17**

### **1.2 PRINCÍPIOS DO DIREITO REGISTRAL .....17**

### **1.3 ESPÉCIES .....18**

1.3.1 REGISTRO DE IMÓVEIS ..... 18

1.3.2 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS ..... 19

1.3.3 REGISTROS CIVIS DAS PESSOAS NATURAIS .....20

1.3.4 REGISTRO DE CONTRATOS MARÍTIMOS.....20

1.3.5 REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO .....20

### **1.4 FINALIDADE.....21**

### **1.5 FUNÇÃO .....21**

### **1.6 REGIME JURÍDICO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES.....22**

1.6.1 NOTÁRIOS E REGISTRADORES .....22

1.6.2 NATUREZA E FINS.....22

1.6.3 PRESTAÇÃO DO SERVIÇO.....23

1.6.4 INGRESSO NA ATIVIDADE .....23

1.6.5 PREPOSTOS.....24

1.6.6 RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL .....25

1.6.7 INCOMPATIBILIDADES E IMPEDIMENTOS .....25

1.6.8 DEONTOLOGIA.....25

1.6.9 DIREITOS E DEVERES.....26

1.6.10 INFRAÇÕES DISCIPLINARES E PENALIDADES.....27

1.6.11 FISCALIZAÇÃO PELO PODER JUDICIÁRIO.....28

1.6.12	EXTINÇÃO DA DELEGAÇÃO .....	29
1.6.13	SEGURIDADE SOCIAL .....	30
1.6.14	EMOLUMENTOS .....	31

<b>CAPÍTULO 2 • TEORIA GERAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS .....</b>	<b>35</b>
---	-----------

<b>2.1 NOÇÕES INTRODUTÓRIAS .....</b>	<b>35</b>
---------------------------------------	-----------

<b>2.2 SISTEMAS DE REGISTRO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>36</b>
---	-----------

2.2.1	INTRODUÇÃO .....	36
-------	------------------	----

2.2.2	SISTEMA FRANCÊS .....	36
-------	-----------------------	----

2.2.3	SISTEMA GERMÂNICO .....	38
-------	-------------------------	----

2.2.4	DIFERENÇA DOS SISTEMAS QUANTO AOS EFEITOS .....	39
-------	---	----

2.2.5	SISTEMAS IMOBILIÁRIOS QUANTO À FORMA (MÉTODO) DE ESCRITURAÇÃO .....	40
-------	---	----

<b>2.3 TERMINOLOGIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS .....</b>	<b>41</b>
--	-----------

<b>2.4 PRINCÍPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS .....</b>	<b>42</b>
--	-----------

2.4.1	PRINCÍPIO DA FÉ PÚBLICA .....	42
-------	-------------------------------	----

2.4.2	PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE .....	42
-------	--------------------------------	----

2.4.3	PRINCÍPIO DA INSCRIÇÃO OU DA OBRIGATORIEDADE .....	42
-------	--	----

2.4.4	PRINCÍPIO DA TITULARIDADE .....	43
-------	---------------------------------	----

2.4.5	PRINCÍPIO DA TERRITORIALIDADE .....	43
-------	-------------------------------------	----

2.4.6	PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE .....	44
-------	---------------------------------	----

2.4.7	PRINCÍPIO DA PRIORIDADE OU PREFERÊNCIA .....	45
-------	--	----

2.4.8	PRINCÍPIO DA RESERVA DE INICIATIVA (INSTÂNCIA OU ROGAÇÃO) .....	46
-------	---	----

2.4.9	PRINCÍPIO DA TIPICIDADE .....	47
-------	-------------------------------	----

2.4.10	PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE .....	47
--------	----------------------------------	----

2.4.11	PRINCÍPIO DA DISPONIBILIDADE .....	49
--------	------------------------------------	----

2.4.12	PRINCÍPIO DA LEGALIDADE .....	49
--------	-------------------------------	----

2.4.13	PRINCÍPIO DA CINDIBILIDADE .....	49
--------	----------------------------------	----

2.4.14	PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE DE MATRÍCULA .....	51
--------	--	----

2.4.15 PRINCÍPIO DO <i>TEMPUS REGIT ACTUM</i> .....	51
2.4.16 PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO .....	52

<b>CAPÍTULO 3 • ESCRITURAÇÃO NO RI .....</b>	<b>53</b>
--	-----------

<b>3.1 LIVROS DO RI .....</b>	<b>53</b>
3.1.1 HISTÓRICO .....	53
3.1.1.1 Introdução .....	53
3.1.1.2 Decreto nº 3.453 de 1865 .....	53
3.1.1.3 Decreto nº 18.542 de 1928.....	54
3.1.1.4 Decreto nº 4.857 de 1939 .....	55
3.1.1.5 Lei nº 6.015 de 1973 .....	56
3.1.2 ORGANIZAÇÃO DOS LIVROS REGISTRAIS .....	56
3.1.3 LIVRO 1 – PROTOCOLO .....	57
3.1.4 LIVRO 2 – REGISTRO GERAL .....	58
3.1.5 LIVRO 3 – REGISTRO AUXILIAR .....	58
3.1.6 LIVRO 4 – INDICADOR REAL.....	59
3.1.7 LIVRO 5 – INDICADOR PESSOAL .....	59
3.1.8 LIVRO DE REGISTRO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS.....	60
3.1.9 LIVROS DE RECEPÇÃO DE TÍTULOS PARA EXAME E CÁLCULO .....	60
3.1.10 LIVRO DE REGISTRO DAS INDISPONIBILIDADES .....	60
3.1.11 LIVRO PARA REGISTRO DAS COMUNICAÇÕES RELATIVAS À INTERVENÇÃO E LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL .....	61
<b>3.2 FORMA DE ESCRITURAÇÃO .....</b>	<b>61</b>
<b>3.3 MATRÍCULA IMOBILIÁRIA .....</b>	<b>61</b>
3.3.1 NOÇÕES GERAIS .....	61
3.3.2 REQUISITOS .....	62
3.3.3 ABERTURA DE MATRÍCULA .....	62
3.3.4 BLOQUEIO DE MATRÍCULA.....	64
<b>3.4 OBJETO DO REGISTRO .....</b>	<b>64</b>

3.4.1	TÍTULOS EM SENTIDO MATERIAL.....	64
3.4.2	TÍTULOS EM SENTIDO FORMAL.....	65
<b>3.5</b>	<b>GEORREFERENCIAMENTO .....</b>	<b>66</b>
<b>3.6</b>	<b>INVALIDADE DO REGISTRO .....</b>	<b>67</b>

<b>CAPÍTULO 4 • PROCEDIMENTO REGISTRAL .....</b>	<b>69</b>
--	-----------

<b>4.1</b>	<b>PROCESSO DE REGISTRO .....</b>	<b>69</b>
4.1.1	INTRODUÇÃO .....	69
4.1.2	REQUERIMENTO.....	70
4.1.3	PRENOTAÇÃO.....	71
4.1.3.1	Introdução .....	71
4.1.3.2	Efeitos .....	71
4.1.3.3	Prazo de validade .....	72
4.1.3.4	Depósito prévio de emolumento .....	73
4.1.3.5	Elementos do protocolo .....	73
4.1.3.6	Contraditório em sede de Protocolo.....	73
4.1.4	QUALIFICAÇÃO REGISTRAL .....	74
4.1.4.1	Conceito.....	74
4.1.4.2	Limites da qualificação.....	74
4.1.4.3	Qualificação das escrituras públicas.....	75
4.1.4.4	Qualificação dos instrumentos particulares .....	83
4.1.4.5	Qualificação dos títulos estrangeiros.....	87
4.1.4.6	Qualificação dos títulos judiciais .....	87
4.1.4.7	O que pode e o que não pode ser registrado .....	92
4.1.5	NOTA DEVOLUTIVA.....	98
<b>4.2</b>	<b>DÚVIDA REGISTRAL IMOBILIÁRIA .....</b>	<b>98</b>
4.2.1	NOÇÕES GERAIS .....	98
4.2.2	DÚVIDA INVERSA .....	99

4.2.3	PROCEDIMENTO.....	99
<b>4.3</b>	<b>RETIFICAÇÃO.....</b>	<b>101</b>
4.3.1	RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO OU A REQUERIMENTO DA PARTE.....	101
4.3.2	RETIFICAÇÃO UNICAMENTE A REQUERIMENTO DO INTERESSADO.....	101
<b>4.4</b>	<b>CANCELAMENTO.....</b>	<b>103</b>

<b>CAPÍTULO 5 • PRÁTICA REGISTRAL.....</b>	<b>105</b>
--	------------

<b>5.1</b>	<b>REGISTROS EM ESPÉCIE .....</b>	<b>105</b>
5.1.1	INSTITUIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA (ART. 167, I, "1") .....	105
5.1.2	HIPOTECAS LEGAIS, JUDICIAIS E CONVENCIONAIS (ART. 167, I, "2").....	108
5.1.3	CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE PRÉDIOS, COM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA (ART. 167, I, "3") .....	110
5.1.4	PENHOR DE MÁQUINAS E DE APARELHOS UTILIZADOS NA INDÚSTRIA (ART. 167, I, "4") .....	111
5.1.5	SERVIDÕES EM GERAL (ART. 167, I, "6") .....	112
5.1.6	USUFRUTO, USO E HABITAÇÃO (ART. 167, I, "7").....	113
5.1.7	RENDAS CONSTITUÍDAS SOBRE IMÓVEIS OU A ELES VINCULADAS POR DISPOSIÇÃO DE ÚLTIMA VONTADE (ART. 167, I, "8").....	116
5.1.8	CONTRATOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE CESSÃO DESTE E DE PROMESSA DE CESSÃO (ART. 167, I, "9") .....	116
5.1.9	ENFITEUSE (ART. 167, I, "10") .....	120
5.1.10	ANTICRESE (ART. 167, I, "11").....	122
5.1.11	CONVENÇÕES ANTENUPCIAIS (ART. 167, I, "12") .....	123
5.1.12	CÉDULAS DE CRÉDITO INDUSTRIAL (ART. 167, I, "14") .....	125
5.1.13	CONTRATOS DE PENHOR RURAL (ART. 167, I, "15") .....	125
5.1.14	EMPRÉSTIMOS POR OBRIGAÇÕES AO PORTADOR OU DEBÊNTURES (ART. 167, I, "16").....	126
5.1.15	INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS (ART. 167, I, "17") .....	127
5.1.16	INSTITUIÇÕES DE CONDOMÍNIO (ART. 167, I, "17") .....	128
5.1.17	CONVENÇÕES DE CONDOMÍNIO (ART. 167, I, "17").....	129
5.1.18	CONTRATOS DE PROMESSA DE VENDA, CESSÃO OU PROMESSA DE CESSÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS CONDOMINIAIS (ART. 167, I, "18").....	129

---

5.1.19	LOTEAMENTOS URBANOS E RURAIS (ART. 167, I, "19") .....	130
5.1.20	CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE TERRENOS LOTEADOS E RESPECTIVA CESSÃO E PROMESSA DE CESSÃO, QUANDO O LOTEAMENTO SE FORMALIZAR NA VIGÊNCIA DESTA LEI (ART. 167, I, "20") .....	140
5.1.21	CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS RELATIVAS A IMÓVEIS (ART. 167, I, "21") .....	141
5.1.22	DIVISÃO DE IMÓVEIS (ART. 167, I, "23") .....	141
5.1.23	DEMARCAÇÃO DE IMÓVEIS (ART. 167, I, "23") .....	142
5.1.24	SENTENÇAS QUE NOS INVENTÁRIOS, ARROLAMENTOS E PARTILHAS, ADJUDICAREM BENS DE RAIZ EM PAGAMENTO DAS DÍVIDAS DA HERANÇA (ART. 167, I, "24") .....	142
5.1.25	ATOS DE ENTREGA DE LEGADOS DE IMÓVEIS, DOS FORMAIS DE PARTILHA E DAS SENTENÇAS DE ADJUDICAÇÃO EM INVENTÁRIO OU ARROLAMENTO QUANDO NÃO HOUVER PARTILHA (ART. 167, I, "25") .....	144
5.1.26	ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA (ART. 167, I, "26") .....	145
5.1.27	DOTE (ART. 167, I, "27") .....	148
5.1.28	SENTENÇAS DECLARATÓRIAS DE USUCAPIÃO (ART. 167, I, "28") .....	149
5.1.29	COMPRA E VENDA PURA E CONDICIONAL (ART. 167, I, "29") .....	150
5.1.30	PERMUTA (ART. 167, I, "30") .....	152
5.1.31	DAÇÃO EM PAGAMENTO (ART. 167, I, "31") .....	152
5.1.32	TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL A SOCIEDADE, QUANDO INTEGRAR COTA SOCIAL (ART. 167, I, "32") .....	152
5.1.33	DOAÇÃO ENTRE VIVOS (ART. 167, I, "33") .....	153
5.1.34	DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL E JUDICIAL (ART. 167, I, "34") .....	156
5.1.35	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL (ART. 167, I, "35") .....	157
5.1.36	IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE, E RESPECTIVA CESSÃO E PROMESSA DE CESSÃO, QUANDO CONCEDIDO À UNIÃO, ESTADOS, DISTRITO FEDERAL, MUNICÍPIOS OU SUAS ENTIDADES DELEGADAS, PARA A EXECUÇÃO DE PARCELAMENTO POPULAR, COM FINALIDADE URBANA, DESTINADO ÀS CLASSES DE MENOR RENDA (ART. 167, I, "36") .....	159
5.1.37	TERMOS ADMINISTRATIVOS OU DAS SENTENÇAS DECLARATÓRIAS DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA (ART. 167, I, "37") .....	159
5.1.38	CONSTITUIÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE DE IMÓVEL URBANO (ART. 167, I, "39") .....	160
5.1.39	CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO (ART. 167, I, "40") .....	161
5.1.40	LEGITIMAÇÃO DE POSSE (ART. 167, I, "41") .....	162

---

5.1.41	CONVERSÃO DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE EM PROPRIEDADE (ART. 167, I, “42”).....	163
5.1.42	CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF) (ART. 167, I, “43”).....	163
5.1.43	LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA (ART. 167, I, “44”).....	164
5.1.44	TOMBAMENTO .....	165
<b>5.2</b>	<b>AVERBAÇÕES EM ESPÉCIE.....</b>	<b>166</b>
5.2.1	INTRODUÇÃO .....	166
5.2.2	CONVENÇÕES ANTENUPCIAIS E REGIME DE BENS DIVERSOS DO LEGAL (ART. 167, II, “1”)....	166
5.2.3	POR CANCELAMENTO, DA EXTINÇÃO DOS ÔNUS E DIREITOS REAIS (ART. 167, II, “2”) .....	167
5.2.4	CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, CESSÕES E PROMESSAS DE CESSÃO A QUE ALUDE O DECRETO-LEI Nº 58/1937, QUANDO O LOTEAMENTO SE TIVER FORMALIZADO ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DESTA LEI (ART. 167, II, “3”).....	167
5.2.5	MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO E DE NUMERAÇÃO DOS PRÉDIOS (ART. 167, II, “4”).....	167
5.2.6	EDIFICAÇÃO, RECONSTRUÇÃO, DEMOLIÇÃO, DESMEMBRAMENTO E LOTEAMENTO DE IMÓVEIS (ART. 167, II, “4”).....	168
5.2.7	ALTERAÇÃO DO NOME POR CASAMENTO OU POR DESQUITE, OU, AINDA, DE OUTRAS CIRCUNSTÂNCIAS QUE, DE QUALQUER MODO, TENHAM INFLUÊNCIA NO REGISTRO OU NAS PESSOAS NELE INTERESSADAS (ART. 167, II, “5”).....	168
5.2.8	ATOS PERTINENTES A UNIDADES AUTÔNOMAS CONDOMINIAIS A QUE ALUDE A LEI Nº 4.591/1964, QUANDO A INCORPORAÇÃO TIVER SIDO FORMALIZADA ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DESTA LEI (ART. 167, II, “6”).....	168
5.2.9	CÉDULAS HIPOTECÁRIAS (ART. 167, II, “7”).....	168
5.2.10	CAUÇÃO E CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS RELATIVOS A IMÓVEIS (ART. 167, II, “8”).....	169
5.2.11	SENTENÇAS DE SEPARAÇÃO DE DOTE (ART. 167, II, “9”).....	170
5.2.12	RESTABELECIMENTO DA SOCIEDADE CONJUGAL (ART. 167, II, “10”).....	170
5.2.13	CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE (ART. 167, II, “11”).....	170
5.2.14	CONSTITUIÇÃO DE FIDEICOMISSO (ART. 167, II, “11”).....	171
5.2.15	DECISÕES, RECURSOS E SEUS EFEITOS, QUE TENHAM POR OBJETO ATOS OU TÍTULOS REGISTRADOS OU AVERBADOS (ART. 167, II, “12”).....	171
5.2.16	NOMES DOS LOGRADOUROS, DECRETADOS PELO PODER PÚBLICO (ART. 167, II, “13”).....	172
5.2.17	SENTENÇAS DE SEPARAÇÃO JUDICIAL, DE DIVÓRCIO E DE NULIDADE OU ANULAÇÃO DE CASAMENTO, QUANDO NAS RESPECTIVAS PARTILHAS EXISTIREM IMÓVEIS OU DIREITOS REAIS SUJEITOS A REGISTRO (ART. 167, II, “14”).....	172
5.2.18	RERRATIFICAÇÃO DO CONTRATO DE MÚTUO COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA EM FAVOR	

---

DE ENTIDADE INTEGRANTE DO SFH (ART. 167, II, "15") .....	172
5.2.19 CONTRATO DE LOCAÇÃO, PARA OS FINS DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA (ART. 167, II, "16") .....	173
5.2.20 TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, QUANDO SUBMETIDOS A REGIME FIDUCIÁRIO (ART. 167, II, "17").....	173
5.2.21 NOTIFICAÇÃO PARA PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS DE IMÓVEL URBANO (ART. 167, II, "18").....	175
5.2.22 EXTINÇÃO DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA (ART. 167, II, "19") .	176
5.2.23 EXTINÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE DO IMÓVEL URBANO (ART. 167, II, "20").....	176
5.2.24 CESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (ART. 167, II, "21").....	176
5.2.25 RESERVA LEGAL (ART. 167, II, "22") .....	176
5.2.26 SERVIDÃO AMBIENTAL (ART. 167, II, "23").....	180
5.2.27 DESTAQUE DE IMÓVEL DE GLEBA PÚBLICA ORIGINÁRIA (ART. 167, II, "24").....	181
5.2.28 AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA (ART. 167, II, "26").....	181
5.2.29 EXTINÇÃO DA LEGITIMAÇÃO DE POSSE (ART. 167, II, "27").....	184
5.2.30 EXTINÇÃO DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (ART. 167, II, "29").....	184
5.2.31 SUB-ROGAÇÃO DE DÍVIDA, DA RESPECTIVA GARANTIA FIDUCIÁRIA OU HIPOTECÁRIA E DA ALTERAÇÃO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS (ART. 167, II, "30").....	184
5.2.32 PENHORA E ARRESTO.....	187
5.2.33 FUSÃO, CISÃO E INCORPORAÇÃO DE SOCIEDADES.....	188
5.2.34 INDISPONIBILIDADE.....	188