

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	15
2 SISTEMAS DE REGISTRO	19
2.1 PRINCÍPIOS DOS SISTEMAS DE TRANSMISSÃO	19
2.2 CLASSIFICAÇÃO	23
2.2.1 Quanto à origem	25
2.2.2 Quanto aos efeitos substantivos	31
2.3 CONSIDERAÇÕES	34
2.3.1 Sistema de registro de documentos e de direitos	36
3 DIREITO ROMANO E DIREITO INTERMÉDIO	41
3.1 MODOS DERIVADOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE NO DIREITO ROMANO	41
3.1.1 Mancipatio	42
3.1.2 In iure cessio	59
3.1.3 Desaparecimento da <i>mancipatio</i> e da <i>in iure cessio</i>	60
3.1.4 Traditio	62
4 SISTEMA PORTUGÊS	79
4.1 INTRODUÇÃO	79
4.2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA	80
4.3 REGIME JURÍDICO	81
4.4 CARACTERÍSTICAS DO SISTEMA REGISTRAL	82
4.4.1 Consenso e Tradição	82
4.4.2 Unidade e Separação	83
4.4.3 Causalidade e Abstração	83
4.4.4 Inscrição Declaratória e Constitutiva	84
4.4.5 Voluntariedade e Obrigatoriedade	85
4.5 ESTRUTURA DO REGISTO PREDIAL	86
4.5.1 Sujeitos	86
4.5.2 Objeto	88
4.5.3 Forma	90
4.6 FUNÇÕES E EFEITOS DO REGISTRO	95

4.7	O CONTRATO-PROMESSA	96
4.8	PRINCÍPIOS REGISTRAIS	97
4.8.1	Princípio da inoponibilidade	97
4.8.2	Princípio da legitimação	98
4.8.3	Princípio da fé pública registral	98
4.8.4	Princípio da publicidade	102
4.8.5	Princípio da legalidade	103
4.8.6	Princípio da continuidade ou do trato sucessivo	104
4.8.7	Princípio da rogação ou instância	105
4.8.8	Princípio da especialidade	105
4.8.9	Princípio da prioridade	105
4.9	PROCEDIMENTO REGISTRAL	106
4.9.1	Competência	106
4.9.2	Requerimento	107
4.9.3	Qualificação Registral	110
4.9.4	Recursos	113
4.9.5	Emolumentos	115
5	SISTEMA ESPANHOL	117
5.1	INTRODUÇÃO	117
5.2	EVOLUÇÃO HISTÓRICA	119
5.2.1	Antecedentes	119
5.2.2	A Lei Hipotecária de 1861	124
5.2.3	Período de transição	127
5.2.4	A contrarreforma de 1869	128
5.2.5	A Lei Hipotecária de 1877	129
5.2.6	O Código Civil de 1889	129
5.2.7	Lei hipotecaria de 1909	129
5.2.8	Lei reformadora de 1944	130
5.2.9	Lei de 8 de fevereiro de 1946	131
5.2.10	Lei 1/2000, de 7 de janeiro	131
5.2.11	Lei 24/2001, de 27 de dezembro	131
5.2.12	Lei 13/2015, de 24 de junho	131
5.3	REGIME JURÍDICO	132
5.3.1	Dualidade legislativa imobiliária	132
5.3.2	Legislação	133
5.3.3	Resoluções da Direção Geral	134
5.3.4	Consultas vinculantes	135
5.4	CARACTERÍSTICAS DO SISTEMA REGISTRAL	135
5.4.1	Consenso e tradição	135

5.4.2	Unidade e separação	140
5.4.3	Causalidade e abstração	141
5.4.4	Inscrição declaratória e constitutiva	142
5.4.5	Voluntariedade e obrigatoriedade	143
5.5	ESTRUTURA DO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	144
5.5.1	Sujeitos	144
5.5.2	Objeto	147
5.5.3	Forma	151
5.6	FUNÇÕES E EFEITOS DO REGISTRO	160
5.7	PRINCÍPIOS REGISTRALIS	161
5.7.1	Princípio da legitimação registral	161
5.7.2	Princípio da inoponibilidade	163
5.7.3	Princípio da fé pública registral	164
5.7.4	Princípio da publicidade	170
5.7.5	Princípio da continuidade ou do trato sucessivo	172
5.7.6	Princípio da rogação	173
5.7.7	Princípio da legalidade	174
5.7.8	Princípio da especialidade	174
5.7.9	Princípio da prioridade	175
5.8	PROCEDIMENTO REGISTRAL	176
5.8.1	Natureza jurídica	176
5.8.2	Competência	177
5.8.3	Requerimento	177
5.8.4	Qualificação registral	178
5.8.5	Recurso	182
5.8.6	Honorários	184
6	SISTEMA INGLÊS	185
6.1	HISTÓRICO	185
6.1.1	Antecedentes	185
6.1.2	Modos tradicionais de transmissão imobiliária	190
6.1.3	A Lei de Registro Imobiliário de 2002	191
6.2	REGIME JURÍDICO	194
6.3	CARACTERÍSTICAS GERAIS	194
6.3.1	Consenso e tradição	194
6.3.2	Unidade e separação	197
6.3.3	Causalidade e abstração	198
6.4	PRINCÍPIOS DO DIREITO REGISTRAL INGLÊS	200
6.4.1	Introdução	200

6.4.2	Princípio da fidelidade do registro ("mirror principle")	200
6.4.3	Princípio da concentração de direitos na matrícula ("curtain principle")	201
6.4.4	Princípio da garantia indenizatória ("insurance principle")	201
6.5	PROCEDIMENTO REGISTRAL	202
6.5.1	Abertura de matrícula	203
6.5.2	Registro de imóveis já matriculados	205
7	SISTEMA ALEMÃO	207
7.1	PRINCÍPIO DA SEPARAÇÃO: OS DOIS NEGÓCIOS JURÍDICOS	207
7.1.1	Negócio jurídico obrigacional	207
7.1.2	Negócio jurídico de disposição	210
7.2	PRINCÍPIO DA ABSTRAÇÃO	215
7.2.1	Elementos e precisão terminológica	215
7.2.2	Adoção pelo Código Civil alemão e conteúdo	223
7.2.3	Abstração e enriquecimento sem causa	230
7.3	PRINCÍPIO DA TRADIÇÃO/INSCRIÇÃO	231
7.3.1	Considerações Iniciais	231
7.3.2	Registro	232
8	SISTEMA BRASILEIRO	251
8.1	EVOLUÇÃO HISTÓRICA	251
8.2	SISTEMA BRASILEIRO DE REGISTRO	256
8.3	FINALIDADES DO SISTEMA REGISTRAL	260
8.3.1	Modo aquisitivo dominial e publicidade	260
8.3.2	Segurança estática e dinâmica	261
8.3.3	Regularização imobiliária	263
8.3.4	Tutela ambiental, urbanística e tributária	263
8.4	SUBSISTEMAS REGISTRALIS BRASILEIROS	266
8.4.1	Introdução	266
8.4.2	O registro rural	268
8.4.3	O registro rural na aquisição por estrangeiros	269
8.4.4	O registro dos imóveis públicos	271
8.4.5	O Registro Torrens	272
8.5	PRINCÍPIOS NO BRASIL	274
8.5.1	Princípio da dignidade da pessoa humana	274
8.5.2	Princípio da segurança jurídica e social	275
8.5.3	Princípio da legalidade	277

8.5.4	Princípio da instância (rogação)	284
8.5.5	Princípio da cindibilidade	289
8.5.6	Princípio da veracidade ou fé pública	301
8.5.7	Princípio da unitariedade matricial	302
8.5.8	Princípio da publicidade (formal)	306
8.5.9	Princípio da especialidade objetiva e subjetiva	309
8.5.10	Princípio da territorialidade	316
8.5.11	Princípio da continuidade	317
8.5.12	Princípio da disponibilidade quantitativa e qualitativa	329
8.5.13	Princípio da prioridade	331
8.5.14	Princípio Tempus Regit Actum	342
8.5.15	Princípio da legitimação registrária	346
8.5.16	Princípio da concentração	346
8.6	EFICÁCIA	355
8.7	PROCEDIMENTO REGISTRAL	359
8.7.1	Livros	359
8.7.2	Prenotação do título	360
8.7.3	Qualificação registral	362
8.7.4	Suscitação de dúvida	368
9	CONCLUSÕES	391
	BIBLIOGRAFIA	397