

Sumário

CAPÍTULO 1 • INTRODUÇÃO AOS REGISTROS PÚBLICOS17

1.1 NOÇÕES PRELIMINARES17

1.2 PRINCÍPIOS DO DIREITO REGISTRAL17

1.3 ESPÉCIES18

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 NATURAIS20

1.3.4 REGISTRO DE CONTRATOS MARÍTIMOS.....20

1.3.5 REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO20

1.4 FINALIDADE.....21

1.5 FUNÇÃO21

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

1.6.1 NOTÁRIOS E REGISTRADORES22

1.6.2 NATUREZA E FINS.....22

1.6.3 PRESTAÇÃO DO SERVIÇO.....23

1.6.4 INGRESSO NA ATIVIDADE23

1.6.5 PREPOSTOS.....24

1.6.6 RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL25

1.6.7 INCOMPATIBILIDADES E IMPEDIMENTOS25

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

CAPÍTULO 2 • TEORIA GERAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS	35
---	-----------

2.1 NOÇÕES INTRODUTÓRIAS	35
---------------------------------------	-----------

2.2 SISTEMAS DE REGISTRO IMOBILIÁRIO	36
---	-----------

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
-------	---	----

2.3 TERMINOLOGIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS	41
--	-----------

2.4 PRINCÍPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS	42
--	-----------

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

CAPÍTULO 3 • ESCRITURAÇÃO NO RI	53
--	-----------

3.1 LIVROS DO RI	53
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
3.2 FORMA DE ESCRITURAÇÃO	61
3.3 MATRÍCULA IMOBILIÁRIA	61
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
3.4 OBJETO DO REGISTRO	64

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

CAPÍTULO 4 • PROCEDIMENTO REGISTRAL	69
--	-----------

4.1	PROCESSO DE REGISTRO	69
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
4.2	DÚVIDA REGISTRAL IMOBILIÁRIA	98
4.2.1	NOÇÕES GERAIS	98
4.2.2	DÚVIDA INVERSA	99

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

CAPÍTULO 5 • PRÁTICA REGISTRAL.....	105
--	------------

5.1	REGISTROS EM ESPÉCIE	105
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
5.2	AVERBAÇÕES EM ESPÉCIE.....	166
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