



# SUMÁRIO

## Tomo I

<b>1. Teoria Geral do Registro de Imóveis .....</b>	<b>87</b>
<b>1.1. Introdução .....</b>	<b>89</b>
1.1.1. Etimologia.....	89
1.1.2. Acepções .....	90
1.1.3. Conceito: direito imobiliário material, formal e registro .....	92
1.1.4. Regime Registrário .....	93
1.1.5. Efeitos do Registro Imobiliário.....	95
<b>1.2. Teoria geral dos direitos reais .....</b>	<b>97</b>
1.2.1. Introdução .....	97
1.2.2. Conceito .....	101
1.2.3. Teorias dos direitos reais .....	102
1.2.3.1. Introdução .....	102
1.2.3.2. Teoria monista realista clássica.....	104
1.2.3.3. Teoria monista realista renovada .....	104
1.2.3.4. Teoria monista personalista .....	105
1.2.3.5. Teoria monista eclética .....	107
1.2.3.6. Teoria dualista.....	107
1.2.4. Direitos reais e direitos pessoais .....	108
1.2.5. Características.....	112
1.2.5.1. Introdução .....	112
1.2.5.2. Delimitação objetiva.....	112
1.2.5.3. Direito absoluto.....	119
1.2.5.4. Oponibilidade perante terceiros (efeitos erga omnes).....	120
1.2.5.5. Direito de sequela.....	120
1.2.5.6. Exclusividade .....	121
1.2.5.7. Privilégio, preferência ou prevalência.....	121
1.2.5.8. Especialidade .....	122
1.2.5.9. Perpetuidade .....	123
1.2.5.10. Taxatividade.....	123
1.2.6. Figuras híbridas .....	126
1.2.6.1. Introdução .....	126
1.2.6.2. Ônus reais .....	126
1.2.6.3. Obrigações propter rem.....	127
1.2.6.4. Obrigações com eficácia real .....	127
1.2.7. Classificação dos direitos reais.....	128

<b>1.3. Evolução histórica .....</b>	<b>131</b>
1.3.1. Introdução .....	131
1.3.2. Instituição Natural vs. Instituição Artificial .....	133
1.3.3. Fase pré-registral.....	134
1.3.4. Direito Romano .....	136
1.3.4.1. Meios de transmissão de direitos reais.....	136
1.3.4.2. Publicidade em Roma.....	138
1.3.5. Idade Média.....	143
1.3.6. Histórico Alemão.....	144
1.3.7. Histórico Francês .....	149
1.3.8. Histórico Inglês.....	157
1.3.9. Histórico no Brasil .....	163
1.3.9.1. Fase pré-registral .....	163
1.3.9.1.1. Origem .....	163
1.3.9.1.2. Sistema sesmarial.....	164
1.3.9.1.3. Lei nº 601/1850.....	164
1.3.9.2. Fase registral .....	167
1.3.9.2.1. Introdução .....	167
1.3.9.2.2. Lei nº 1.237/1864 .....	168
1.3.9.2.3. Decreto nº 451-B/1890 .....	169
1.3.9.2.4. Código Civil de 1916.....	169
1.3.9.2.5. Decreto nº 4.827/1924.....	170
1.3.9.2.6. Decreto nº 4.857/1939.....	170
1.3.9.2.7. Lei nº 6.015/1973 .....	171
1.3.9.2.8. Outras leis .....	172
1.3.9.2.8.1. Introdução.....	172
1.3.9.2.8.2. Lei nº 6.216/1975.....	173
1.3.9.2.8.3. Lei nº 7.433/1985.....	173
1.3.9.2.8.4. Lei nº 10.267/2001 .....	174
1.3.9.2.8.5. Lei nº 13.097/2015 (Lei Lamana Paiva) .....	175
1.3.9.2.8.6. Código de Processo Civil de 2015.....	175
1.3.9.2.8.7. Lei nº 13.465/2017 .....	176
1.3.9.2.8.8. Lei nº 13.786, de 27 de Dezembro de 2018 .....	177
1.3.9.2.8.9. Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.....	178
1.3.9.2.8.10. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022 (SERP).....	179
1.3.9.2.8.11. Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.....	180
1.3.9.2.8.12. Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 (Marco Legal das Garantias).....	181
1.3.9.3. Fase atual .....	182

<b>1.4. Natureza Jurídica .....</b>	<b>186</b>
1.4.1. Introdução .....	186
1.4.2. Natureza difusa decorrente da publicidade e eficácia constitutiva .....	186
1.4.3. Serviço público delegado e natureza jurídica dos atos .....	188
<b>1.5. Nomenclatura.....</b>	<b>190</b>
1.5.1. Importância da terminologia e desvios terminológicos .....	190
1.5.2. Sistema da inscrição e transcrição .....	190
1.5.3. Fólio Pessoal e Fólio Real.....	193
1.5.4. Matrícula Imobiliária .....	194
1.5.5. Tradição e Registro.....	195
1.5.6. Ato de Registro .....	196
1.5.7. Ato de Averbação.....	197
1.5.8. Ato de Anotação .....	197
1.5.9. Aquisição originária e derivada .....	198
1.5.10. Dúvida direta e inversa.....	198
1.5.11. Enumeração taxativa, exaustiva e exemplificativa.....	199
1.5.12. Registro e Cadastro .....	201
1.5.13. Protocolo e Prenotação .....	202
1.5.14. Direito Real vs. Direito Pessoal .....	203
1.5.15. Títulos e Documentos .....	204
<b>1.6. Finalidades do Sistema Registral.....</b>	<b>205</b>
1.6.1. Modo aquisitivo dominial e publicidade .....	205
1.6.2. Seguranças estática e dinâmica .....	207
1.6.3. Princípio da Fé-Pública Registral X Princípio da Legitimação Registral .....	208
1.6.4. Regularização imobiliária .....	209
1.6.5. Tutela ambiental, urbanística e tributária.....	210
1.6.5.1. Tutela ambiental .....	210
1.6.5.2. Tutela tributária .....	212
1.6.5.3. Tutela urbanística.....	212
<b>1.7. Sistemas de registro.....</b>	<b>214</b>
1.7.1. Introdução .....	214
1.7.2. Quanto à origem .....	217
1.7.2.1. Sistema romano .....	217
1.7.2.2. Sistema francês.....	219
1.7.2.3. Sistema alemão .....	220
1.7.3. Quanto aos efeitos substantivos.....	224
1.7.3.1. Sistema do Título .....	224
1.7.3.2. Sistema do Título e Modo Brasileiro.....	225
1.7.3.3. Sistema do Modo.....	226

1.7.3.4. Outros sistemas .....	227
1.7.3.4.1. Modelo Inglês .....	227
1.7.3.4.2. Modelo Norte-americano .....	230
1.7.3.4.3. A comparação da segurança jurídica nos sistemas registrais do Brasil e Estados Unidos .....	238
1.7.3.4.4. Modelo Australiano .....	240
<b>1.8. Classificação .....</b>	<b>241</b>
1.8.1. Quanto à presunção (relativa e absoluta): considerações críticas .....	241
1.8.2. Quanto à escrituração (inscrição e transcrição).....	243
1.8.3. Quanto ao controle do registrador: sistema de registro de documentos e de direitos .....	244
<b>1.9. Subsistemas Registrais Brasileiros .....</b>	<b>246</b>
1.9.1. O registro comum .....	246
1.9.2. O registro rural.....	248
1.9.3. O registro rural na aquisição por estrangeiros.....	258
1.9.4. O registro dos imóveis públicos .....	264
1.9.5. O Registro Torrens.....	268
<b>1.10. Princípios Registrais.....</b>	<b>272</b>
1.10.1. Princípios supranormativos .....	273
1.10.1.1. Princípio da dignidade da pessoa humana.....	273
1.10.1.2. Princípio da segurança jurídica e social .....	273
1.10.2. Princípios endonormativos .....	277
1.10.2.1. Princípio da legalidade .....	277
1.10.2.1.1. Conceito .....	277
1.10.2.1.2. Qualificação.....	283
1.10.2.1.2.1. Disposições gerais.....	283
1.10.2.1.2.2. Características .....	286
1.10.2.1.2.2.1. Independência jurídica do registrador.....	286
1.10.2.1.2.2.2. Obrigatoriedade e dever legal .....	287
1.10.2.1.2.2.3. Integralidade e completude.....	288
1.10.2.1.2.2.4. Pessoaalidade .....	288
1.10.2.1.2.2.5. Mutabilidade.....	288
1.10.2.1.2.2.6. Complexidade procedimental.....	289
1.10.2.1.2.2.7. Adstrição à legalidade .....	289
1.10.2.1.2.2.8. Natureza jurídica .....	290
1.10.2.1.2.2.9. Limites da qualificação.....	291
1.10.2.1.2.3. Espécies de qualificação registral.....	292
1.10.2.1.3. Atos nulos e anuláveis .....	293
1.10.2.1.4. Exame e cálculo.....	296

1.10.2.1.5. Efeitos .....	298
1.10.2.2. Princípio da instância (rogação) .....	298
1.10.2.2.1. Conceito .....	298
1.10.2.2.2. Histórico da rogação nas legislações imobiliárias .....	304
1.10.2.3. Princípio da cindibilidade.....	305
1.10.2.3.1. Separação da parte ineficaz do negócio.....	308
1.10.2.3.2. Hipóteses de incindibilidade .....	310
1.10.2.3.2.1. Formal de partilha.....	311
1.10.2.3.2.2. Construção.....	312
1.10.2.3.2.3. Permuta .....	313
1.10.2.3.2.4. Divisão .....	315
1.10.2.3.2.5. Alteração de estado civil e partilha .....	316
1.10.2.3.2.6. Compra e venda ou doação com reserva de usufruto .....	317
1.10.2.3.2.7. Compra e venda e direito de garantia .....	317
1.10.2.4. Princípio da veracidade ou fé pública .....	318
1.10.2.5. Princípio da unitariedade matricial.....	318
1.10.2.5.1. Conceito .....	318
1.10.2.5.2. Imóveis em circunscrições limítrofes .....	320
1.10.2.5.3. Desdobro, loteamento e instituição de condomínio.....	322
1.10.2.5.4. Duplicidades inofensivas .....	323
1.10.2.6. Princípio da publicidade (formal).....	325
1.10.2.6.1. Conceito e precisão .....	325
1.10.2.6.2. Publicidade ativa e passiva.....	328
1.10.2.6.3. Publicidade formal direta e indireta.....	329
1.10.2.7. Princípio da especialidade objetiva e subjetiva.....	330
1.10.2.7.1. Conceito .....	330
1.10.2.7.2. Requisitos da especialidade objetiva.....	334
1.10.2.7.3. Requisitos da especialidade subjetiva.....	339
1.10.2.7.4. Especialização comum .....	340
1.10.2.7.5. Especialização dos direitos de garantia.....	341
1.10.2.8. Princípio da territorialidade .....	343
1.10.2.8.1. Conceito .....	343
1.10.2.8.2. Exceção.....	344
1.10.2.9. Princípio da continuidade .....	345
1.10.2.9.1. Conceito .....	345
1.10.2.9.2. Continuidade objetiva.....	349
1.10.2.9.3. Continuidade subjetiva .....	350
1.10.2.9.4. Inexistência do Registro Geral de 1864.....	351
1.10.2.9.5. Casos de inaplicabilidade .....	353
1.10.2.9.6. Partilha per saltum .....	356

1.10.2.9.7. Cessões de direitos hereditários e legados .....	357
1.10.2.9.8. Compromisso de compra e venda e continuidade .....	358
1.10.2.10. Princípio da disponibilidade quantitativa e qualitativa .....	359
1.10.2.10.1. Conceito.....	359
1.10.2.10.2. Casos de inaplicabilidade.....	361
1.10.2.10.3. Homologação judicial .....	361
1.10.2.11. Princípio da prioridade .....	362
1.10.2.11.1. Conceito.....	362
1.10.2.11.2. Espécies de conflitos.....	367
1.10.2.11.3. Prazo da prioridade.....	368
1.10.2.11.4. Exceções.....	371
1.10.2.11.5. Registros sem protocolo .....	373
1.10.2.11.6. Dúvida inversa.....	374
1.10.2.12. Princípio Tempus Regit Actum.....	375
1.10.2.12.1. Conceito.....	375
1.10.2.12.2. Regras de transição.....	376
1.10.2.12.3. Exceções.....	378
1.10.2.13. Princípio da legitimação registrária.....	378
1.10.2.14. Princípio da concentração .....	378
1.10.2.14.1. Conceito.....	378
1.10.2.14.2. Lei nº 13.097/2015 .....	383
1.10.2.14.3. O princípio da concentração e o CPC .....	387
<b>1.11. Efeitos do registro .....</b>	<b>389</b>
1.11.1. Considerações iniciais: inscrição e tradição nos modelos registrais .....	389
1.11.2. Efeitos propriamente ditos.....	392
1.11.2.1. Constitutivo.....	392
1.11.2.2. Declaratório: integrativo, preventivo e enunciativo .....	393
<b>1.12. Registro e Aparência: a questão do terceiro de boa-fé .....</b>	<b>395</b>
1.12.1. Considerações iniciais.....	395
1.12.2. Registro e Publicidade: precisão de conceitos e direito alemão .....	397
1.12.3. Tutela da aparência e registro no Brasil .....	401
<b>Bibliografia: Parte I .....</b>	<b>406</b>
<b>2. Dogmática Registral (Técnica do Registro) .....</b>	<b>419</b>
<b>2.1. Da Escrituração.....</b>	<b>421</b>
2.1.1. Conceito .....	421
2.1.2. Natureza jurídica .....	423
2.1.3. Efeitos .....	424

2.1.4. Histórico .....	425
2.1.4.1. Introdução .....	425
2.1.4.2. Decreto nº 3.453 de 26 de abril de 1865 .....	427
2.1.4.3. Decreto nº 370 de 2 de maio de 1890 .....	432
2.1.4.4. Decreto nº 4.857 de 9 de novembro de 1939 .....	433
2.1.5. Livros obrigatórios .....	434
2.1.5.1. Aspectos gerais .....	434
2.1.5.2. Aspectos formais.....	437
2.1.5.3. Livro de Recepção de Títulos.....	439
2.1.5.4. Livro 1 .....	441
2.1.5.5. Livro 2 .....	445
2.1.5.6. Livro 3 .....	448
2.1.5.7. Livro 4 .....	451
2.1.5.8. Livro 5 .....	453
2.1.5.9. Livro de aquisição de imóvel rural por estrangeiro.....	454
2.1.6. Estrutura do Registro na Alemanha .....	456
2.1.7. Classificadores .....	458
<b>2.2. Forma da prática dos atos registraes.....</b>	<b>460</b>
2.2.1. Introdução .....	460
2.2.2. Sistema de inscrição.....	460
2.2.3. Sistema de transcrição.....	463
2.2.4. Espécies .....	464
2.2.5. Forma narrativa .....	467
2.2.6. Forma estruturada .....	468
2.2.7. Fólio pessoal.....	468
2.2.8. Fólio real.....	469
2.2.9. Sistema eletrônico .....	472
2.2.10. Tokenização Imobiliária.....	478
2.2.11. Registro de Imóveis durante a pandemia.....	482
<b>2.3. Títulos hábeis .....</b>	<b>483</b>
2.3.1. Morfologia do título .....	483
2.3.2. Escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros.....	487
2.3.3. Atas Notariais .....	492
2.3.4. Escritos particulares autorizados em lei .....	493
2.3.5. Atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público e sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação do STJ .....	496
2.3.6. Títulos judiciais .....	497
2.3.7. Contratos e termos administrativos .....	500
2.3.8. Contratos e termos administrativos do Decreto nº 3.365/1941 .....	502

2.3.9. Títulos arbitrais .....	503
2.3.10. Extratos eletrônicos.....	505
2.3.11. Forma do registro .....	507
2.3.11.1. Cópia simples e cópia autenticada.....	507
2.3.11.2. Certidão do RTD.....	508
<b>2.4. Matrícula .....</b>	<b>509</b>
2.4.1. Origem histórica.....	509
2.4.2. Conceito .....	511
2.4.3. Natureza jurídica .....	512
2.4.4. Abertura de matrícula.....	513
2.4.5. Requisitos da matrícula .....	519
2.4.5.1. Introdução .....	519
2.4.5.2. Número de ordem .....	521
2.4.5.3. Data em que foi aberta a matrícula.....	522
2.4.5.4. Identificação do imóvel ou especialização objetiva.....	522
2.4.5.5. Especialidade subjetiva.....	525
2.4.5.6. Número do registro anterior .....	528
2.4.5.7. Código Nacional de Matrícula (CNM).....	529
2.4.5.8. Número de cadastros fiscais e ambientais .....	530
2.4.5.9. Averbações de Saneamento como condição para atos registrais .....	531
2.4.6. Escrituração .....	532
2.4.7. Matrícula de fração ideal.....	534
2.4.7.1. Eficácia.....	534
2.4.7.2. Recomposição .....	536
2.4.8. Duplicidade de matrícula.....	537
2.4.9. Sobreposição (Provimento CNJ nº 149/2023).....	541
2.4.10. Irregularidade na ordem das matrículas.....	543
2.4.11. Regularização remissiva na cadeia filiatória .....	544
2.4.12. Restauração e suprimento de matrículas .....	545
2.4.13. Fusão.....	548
2.4.13.2. Imissão provisória na posse e fusão de matrícula .....	551
2.4.14. Cancelamento .....	552
2.4.15. Encerramento .....	554
2.4.16. Esgotamento de disponibilidade .....	555
2.4.17. Procedimento de autotutela registral .....	556
<b>2.5. Estrutura do registro.....</b>	<b>558</b>
2.5.1. Sujeitos passivos do registro .....	558
2.5.1.1. Introdução .....	558
2.5.1.2. Pessoa natural.....	559

2.5.1.2.1. Disposições gerais.....	559
2.5.1.2.2. Qualificação .....	560
2.5.1.2.3. Qualificação imperfeita e complementação .....	562
2.5.1.2.4. Quanto a nacionalidade .....	564
2.5.1.2.4.1. Brasileiro nato.....	565
2.5.1.2.4.2. Brasileiro naturalizado.....	566
2.5.1.2.4.3. Estrangeiro .....	566
2.5.1.2.4.4. Curatelado.....	567
2.5.1.2.5. Quanto à capacidade .....	568
2.5.1.2.5.1. Disposições gerais .....	568
2.5.1.2.5.2. Menor .....	570
2.5.1.2.5.3. Tutelado .....	572
2.5.1.2.5.4. Pessoa com deficiência .....	573
2.5.1.2.6. Firma individual.....	574
2.5.1.2.7. Pessoa casada .....	576
2.5.1.2.8. União Estável.....	579
2.5.1.2.9. Separação de fato .....	582
2.5.1.2.10. União poliafetiva.....	583
2.5.1.2.11. Transexual.....	584
2.5.1.3. Pessoa jurídica .....	586
2.5.1.3.1. Disposições gerais.....	586
2.5.1.3.2. Sociedade simples .....	591
2.5.1.3.3. Sociedade anônima .....	591
2.5.1.3.4. Sociedade Limitada .....	592
2.5.1.3.5. Sociedade em recuperação judicial ou em falência .....	594
2.5.1.3.6. Mesmo grupo econômico .....	594
2.5.1.3.7. Igreja católica e transferência entre dioceses .....	595
2.5.1.3.8. Espólio.....	598
2.5.1.3.9. Condomínio edilício .....	600
2.5.1.3.10. Fundos de Investimento Imobiliário .....	600
2.5.1.3.11. Consórcio .....	601
<b>2.5.2. Objeto do registro.....</b>	<b>602</b>
2.5.2.1. Imóveis em geral.....	602
2.5.2.1.1. Imóvel encravado.....	602
2.5.2.1.2. Imóvel tombado .....	603
2.5.2.1.3. Logradouro público .....	605
2.5.2.1.4. Imóvel rural.....	608
2.5.2.1.5. Recursos hídricos e ilhas.....	611
2.5.2.1.6. Bens públicos .....	613
2.5.2.1.7. Bens da União .....	617

2.5.2.1.7.1. Listagem constitucional.....	617
2.5.2.1.7.2. Terrenos de marinha .....	618
2.5.2.1.7.3. SPU .....	620
2.5.2.1.7.4. Imóvel indígena .....	621
2.5.2.1.8. Imóvel quilombola.....	626
2.5.2.1.9. Vias férreas .....	629
<b>2.6. Dos atos do oficial do RI .....</b>	<b>632</b>
2.6.1. Introdução .....	632
2.6.2. Registro .....	634
2.6.2.1. Conceito .....	634
2.6.2.2. Espécies de atos registrais .....	634
2.6.2.3. Taxatividade do rol dos registros (inc. I do art. 167 da Lei nº 6.015/1973) ..	637
2.6.2.4. Possibilidade de o ato produzir efeitos mistos (novação) .....	641
2.6.2.5. Atos irregistráveis .....	643
2.6.3. Averbação .....	646
2.6.3.1. Noções gerais.....	646
2.6.3.2. Rol exemplificativo .....	648
2.6.3.3. Espécies .....	652
2.6.3.3.1. Modificativas .....	652
2.6.3.3.2. Preventivas .....	652
2.6.3.3.3. Enunciativas .....	653
2.6.4. Expedição de certidões .....	653
2.6.4.1. Noções gerais.....	653
2.6.4.2. Forma.....	657
2.6.4.3. Espécies .....	658
2.6.4.3.1. Certidão em inteiro teor .....	658
2.6.4.3.2. Certidão em breve relatório .....	659
2.6.4.3.3. Certidão por quesito .....	659
2.6.4.3.4. Certidão da situação jurídica atualizada do imóvel (certidão depurativa)	659
2.6.4.3.5. Certidão com base nos indicadores .....	660
2.6.4.4. Aditamento de certidão .....	661
2.6.4.5. Data em que o imóvel passou a pertencer à circunscrição .....	661
2.6.4.6. Livros parcialmente ilegíveis.....	663
2.6.4.7. Certidão digital.....	663
2.6.5. Atos de controle (Provimento nº 88/2019, CNJ) .....	665
2.6.5.1. Introdução .....	665
2.6.5.2. Política de Prevenção.....	666
2.6.5.3. Dever da análise.....	668

2.6.5.4. Comunicações à UIF .....	669
2.6.5.5. Cadastros e registros .....	672
<b>2.7. Competência registral .....</b>	<b>673</b>
<b>2.8. Procedimento de Registro .....</b>	<b>676</b>
2.8.1. Prenotação do título .....	676
2.8.1.1. Considerações iniciais .....	676
2.8.1.2. Efeitos da prenotação .....	678
2.8.1.2.1. Direito de prioridade registral .....	678
2.8.1.2.2. Definição da data de eficácia do ato registral .....	679
2.8.1.2.3. Marco de fixação das normas de regência jurídico-registral .....	680
2.8.1.2.4. Formalização do início do procedimento registral .....	680
2.8.1.3. Controle dos títulos excludentes ou contraditórios .....	680
2.8.1.4. Prazo de validade da prenotação .....	683
2.8.1.5. Contagem de prazo .....	684
2.8.1.6. Encerramento da prenotação .....	686
2.8.2. Qualificação registral .....	686
2.8.2.1. Conceito .....	686
2.8.2.2. Sistemas de qualificação .....	687
2.8.2.2.1. Registro de títulos .....	688
2.8.2.2.2. Registro de direitos fraco .....	689
2.8.2.2.3. Registro de direitos forte .....	689
2.8.2.3. Tempo .....	691
2.8.2.3.1. Qualificação prévia .....	691
2.8.2.3.2. Qualificação superveniente .....	693
2.8.2.4. Juízo qualificador positivo .....	693
2.8.2.5. Juízo qualificador negativo .....	694
2.8.3. Suscitação de dúvida .....	695
2.8.3.1. Noções gerais .....	695
2.8.3.2. Conceito .....	696
2.8.3.3. Natureza jurídica .....	697
2.8.3.4. Legitimidade para requerer .....	700
2.8.3.5. Objeto .....	701
2.8.3.6. Procedimento .....	704
2.8.3.6.1. Requerimento .....	704
2.8.3.6.2. Prazo .....	705
2.8.3.6.3. Atos do oficial .....	705
2.8.3.6.4. Manifestação do suscitante .....	707
2.8.3.6.5. Manifestação do Ministério Público .....	708
2.8.3.6.6. Intervenção do Tabelião .....	709

2.8.3.6.7. Diligências.....	712
2.8.3.6.8. Originalidade do título.....	712
2.8.3.6.9. Irresignação parcial.....	713
2.8.3.6.10. Sentença .....	714
2.8.3.6.11. Recursos cabíveis.....	715
2.8.3.7. Competência para julgamento.....	719
2.8.3.8. Tutela antecipada.....	719
2.8.3.9. Custas.....	720
2.8.3.10. Dúvida inversa.....	721
2.8.3.11. Averbação: pedido de providências .....	723
<b>2.8.4. Procedimentos especiais registrais .....</b>	<b>724</b>
<b>2.9. Retificação do registro imobiliário .....</b>	<b>725</b>
2.9.1. Visão geral.....	725
2.9.2. Intramuros .....	727
2.9.3. Espécies.....	728
2.9.4. Retificação administrativa .....	731
2.9.4.1. Disposições gerais .....	731
2.9.4.2. Retificação unilateral e de ofício .....	733
2.9.4.3. Retificação bilateral.....	736
2.9.4.3.1. Disposições gerais.....	736
2.9.4.3.2. Requisitos.....	737
2.9.4.3.2.1. Ofício competente.....	737
2.9.4.3.2.2. Pedido .....	738
2.9.4.3.2.3. Planta e memorial descritivo.....	739
2.9.4.3.3. Procedimento.....	742
2.9.4.3.3.1. Prenotação .....	742
2.9.4.3.3.2. Notificação .....	743
2.9.4.3.3.3. Qualificação .....	744
2.9.4.3.3.4. Impugnações.....	745
2.9.4.3.3.5. Diligências.....	746
2.9.4.3.3.6. Averbação.....	747
2.9.4.3.4. Dispensa de retificação de registro.....	748
<b>2.9.5. Retificação judicial.....</b>	<b>750</b>
2.9.5.1. Noções gerais.....	750
2.9.5.2. Retificação judicial amigável.....	750
2.9.5.3. Retificação judicial contenciosa .....	751
<b>2.10. Cancelamento do registro.....</b>	<b>751</b>
2.10.1. Conceito.....	751
2.10.2. Características .....	754

2.10.3. Espécies.....	755
2.10.3.1. Cancelamento direto .....	755
2.10.3.2. Cancelamento indireto .....	755
2.10.3.3. Cancelamento automático.....	756
2.10.3.4. Cancelamento provocado .....	756
2.10.3.5. Cancelamento voluntário.....	756
2.10.3.6. Cancelamento judicial.....	757
2.10.4. Registro de título após seu cancelamento .....	759
2.10.5. Repristinação do cancelamento .....	759
2.10.6. Cancelamento por incompetência territorial .....	760
<b>2.11. Invalidade do registro.....</b>	<b>761</b>
2.11.1. Introdução .....	761
2.11.2. Nulidade .....	764
2.11.3. Anulabilidade .....	767
2.11.4. Ineficácia.....	768
<b>2.12. Outros incidentes registrai.....</b>	<b>769</b>
2.12.1. Bloqueio de matrícula .....	769
2.12.1.1. Conceito.....	769
2.12.1.2. Natureza jurídica.....	771
2.12.1.3. Espécies.....	772
2.12.1.3.1. Bloqueio administrativo.....	772
2.12.1.3.2. Bloqueio jurisdicional .....	773
2.12.1.3.2.1. Por nulidade do título .....	773
2.12.1.3.2.2. Por nulidade do registro.....	774
2.12.2. Bloqueio na indisponibilidade .....	775
<b>2.13. Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) .....</b>	<b>776</b>
2.13.1. Regime Jurídico.....	776
2.13.1.1. Precedentes .....	776
2.13.1.2. Lei nº 11.977/2009 .....	777
2.13.1.3. Provimento nº 47/2015 do CNJ.....	779
2.13.1.4. Lei nº 13.465, de 11/7/2017 .....	781
2.13.1.5. Provimentos nº 89/2019 do CNJ .....	782
2.13.1.6. Provimento nº 149/2023 (CNN/CN/CNJ-Extra).....	783
2.13.1.7. Lei nº 14.382/2022 e o SERP .....	783
2.13.2. Registro Eletrônico .....	785
2.13.3. Requisitos .....	786
2.13.4. Elementos.....	786
2.13.5. Integrantes e módulos operacionais .....	787

2.13.6. Repositórios eletrônicos .....	789
2.13.7. Prestação de Serviços Eletrônicos pelos Registros de Imóveis.....	790
2.13.8. Código Nacional de Matrícula (CNM) .....	792
2.13.9. ONR (Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis).....	793
2.13.9.1. Disposições gerais .....	793
2.13.9.2. Natureza jurídica.....	794
2.13.9.3. Constitucionalidade.....	796
2.13.9.4. Agente regulador .....	797
2.13.9.5. Estatuto social .....	799
2.13.10. SINTER (Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais) .....	801
2.13.11. Do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC) .....	802
2.13.12. Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Estados e do Distrito Federal .....	804
2.13.13. Inventário Estatístico Eletrônico do Registro de Imóveis (IERI-e).....	805
2.13.14. Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI) .....	808
2.13.14.1. Finalidade do SIG-RI .....	808
2.13.14.2. Estrutura e funcionalidades.....	809
2.13.14.3. Obrigações dos Registradores de Imóveis.....	810

## **Bibliografia: Parte II.....813**

## **3. Títulos Registráveis.....821**

### **3.1. Posse.....823**

3.1.1. Teoria da posse .....	823
3.1.1.1. Introdução .....	823
3.1.1.2. Histórico .....	823
3.1.1.2.1. Etimologia.....	824
3.1.1.2.2. Os interditos possessórios.....	824
3.1.1.2.3. Posse e propriedade .....	828
3.1.1.2.4. Posse e detenção.....	829
3.1.1.2.5. Aquisição, transmissão, preservação e perda da posse .....	832
3.1.1.2.6. Objeto da posse e a posse de direitos.....	836
3.1.1.2.7. Etapas evolutivas da posse .....	836
3.1.1.3. Conceito .....	838
3.1.1.4. Posse e detenção .....	838
3.1.1.5. Natureza jurídica .....	840
3.1.1.6. Teorias.....	842
3.1.1.6.1. Teoria subjetiva .....	842
3.1.1.6.2. Teoria objetiva.....	843
3.1.1.6.3. Diferenças entre a teoria objetiva e subjetiva.....	844

3.1.1.7. Objeto.....	846
3.1.1.8. Fundamento.....	848
3.1.1.8.1. <i>ius possidendi</i> .....	848
3.1.1.8.2. <i>ius possessionis</i> .....	849
3.1.1.9. Classificação da posse.....	850
3.1.1.9.1. Posse direta e indireta.....	850
3.1.1.9.2. Posse justa e injusta.....	852
3.1.1.9.3. Posse de boa-fé e de má-fé.....	856
3.1.1.9.4. Posse ad interdicta e ad usucapionem .....	858
3.1.1.9.5. Posse natural e civil.....	859
3.1.1.9.6. Posse pro diviso e pro indiviso.....	859
3.1.1.9.7. Posse exclusiva, composesse e posses paralelas.....	860
3.1.1.9.8. Quase-posse .....	861
3.1.1.9.9. Posse nova e posse velha .....	861
3.1.1.9.10. Posse-utilização e posse-trabalho .....	862
3.1.1.10. Aquisição e perda da posse.....	863
3.1.1.10.1. Introdução .....	863
3.1.1.10.2. Conceito de aquisição.....	863
3.1.1.10.3. Classificação das formas de aquisição .....	863
3.1.1.10.3.1. Quanto à vontade .....	863
3.1.1.10.3.1.1. Posse unilateral .....	863
3.1.1.10.3.1.2. Posse bilateral.....	864
3.1.1.10.3.2. Quanto à origem .....	866
3.1.1.10.3.2.1. Posse originária.....	866
3.1.1.10.3.2.2. Posse derivada .....	866
3.1.1.10.3.2.3. Efeitos da classificação .....	866
3.1.1.10.3.3. Quanto ao meio de aquisição .....	867
3.1.1.10.3.3.1. Posse universal e a título singular .....	867
3.1.1.10.4. Sujeitos que podem adquirir a posse .....	868
3.1.1.10.5. Perda da posse.....	869
3.1.1.10.5.1. Pela supressão do corpus e do animus .....	869
3.1.1.10.5.2. Pela supressão do corpus .....	870
3.1.1.10.5.3. Poder vindicatório do possuidor .....	870
3.1.1.11. Efeitos processuais da posse.....	871
3.1.1.11.1. Introdução .....	871
3.1.1.11.2. Autotutela da posse .....	872
3.1.1.11.3. Ações possessórias típicas .....	873
3.1.1.11.3.1. Introdução .....	873
3.1.1.11.3.2. Ação de força nova e ação de força velha .....	875

3.1.1.11.3.3. Princípio da fungibilidade das ações possessórias .....	875
3.1.1.11.3.4. Princípio da cumulatividade.....	876
3.1.1.11.3.5. Princípio da duplicidade.....	877
3.1.1.11.3.6. Princípio da exclusividade do juízo (exceptio proprietatis).....	877
3.1.1.11.3.7. Princípio da celeridade .....	879
3.1.1.11.3.8. Natureza Jurídica.....	880
3.1.1.11.3.9. Ações possessórias coletivas .....	881
3.1.1.11.3.10. Legitimação ativa e passiva.....	882
3.1.1.11.3.11. Requisitos da manutenção e reintegração de posse .....	885
3.1.1.11.3.11.1. Introdução.....	885
3.1.1.11.3.11.2. Posse.....	885
3.1.1.11.3.11.3. Turbação e esbulho.....	886
3.1.1.11.3.11.4. Demais requisitos legais.....	886
3.1.1.11.3.12. Procedimento das possessórias .....	887
3.1.1.11.3.13. Embargos.....	889
3.1.1.11.3.14. Interdito proibitório .....	890
3.1.1.11.4. Ações possessórias atípicas.....	891
3.1.1.11.4.1. Ação de imissão na posse .....	891
3.1.1.11.4.1.1. Introdução .....	891
3.1.1.11.4.1.2. Ação de imissão no atual sistema .....	892
3.1.1.11.4.1.3. Natureza da ação .....	892
3.1.1.11.4.1.4. A concessão de liminar na imissão na posse .....	893
3.1.1.11.4.2. Ação de nunciação de obra nova .....	893
3.1.1.11.4.2.1. Introdução .....	893
3.1.1.11.4.2.2. Situações admissíveis no CPC/73.....	893
3.1.1.11.4.2.3. Pressupostos para a nunciação .....	894
3.1.1.11.4.2.4. Legitimidade passiva.....	895
3.1.1.11.4.2.5. Embargo extrajudicial no CPC/73 .....	895
3.1.1.11.4.2.6. Procedimento.....	896
3.1.1.11.4.2.7. Obra já concluída.....	897
3.1.1.11.4.3. Embargos de terceiro .....	897
3.1.1.11.4.3.1. Introdução .....	897
3.1.1.11.4.3.2. Conceito de terceiro.....	898
3.1.1.11.4.3.3. Pressupostos.....	899
3.1.1.11.4.3.4. Procedimento.....	900
3.1.1.11.4.4. Ação de dano infecto .....	901
<b>3.1.2. Legitimação de posse .....</b>	<b>902</b>
3.1.2.1. Legitimação de posse em terras devolutas.....	902
3.1.2.1.1. Evolução histórica .....	902
3.1.2.1.2. Conceito .....	904

3.1.2.1.3. Regime jurídico.....	904
3.1.2.1.4. Requisitos.....	905
3.1.2.2. Legitimação de posse no âmbito da Reurb.....	908
3.1.2.2.1. Precedentes.....	908
3.1.2.2.2. Conceito.....	908
3.1.2.2.3. Objeto.....	910
3.1.2.2.4. Requisitos.....	910
3.1.2.3. Título de Legitimação de Posse.....	912
3.1.2.3.1. Emissão.....	912
3.1.2.3.2. Registro.....	912
3.1.2.3.3. Natureza jurídica.....	913
3.1.2.3.4. Transferência.....	913
3.1.2.3.5. Cancelamento.....	914
3.1.2.4. Conversão em propriedade.....	914
3.1.2.4.1. Requisitos.....	914
3.1.2.4.2. Prazo.....	916
3.1.2.4.3. Registro.....	917
3.1.2.4.4. Efeitos.....	918
<b>3.1.3. Legitimação fundiária.....</b>	<b>918</b>
3.1.3.1. Conceito.....	918
3.1.3.2. Objeto.....	919
3.1.3.3. Requisitos.....	921
3.1.3.4. Efeitos.....	922
3.1.3.5. Aspectos registrais.....	924
<b>3.2. Propriedade.....</b>	<b>926</b>
<b>3.2.1. Da propriedade em geral.....</b>	<b>926</b>
3.2.1.1. Introdução.....	926
3.2.1.2. Conceito.....	927
3.2.1.3. Constitucionalização da propriedade.....	930
3.2.1.4. A função social da propriedade.....	931
3.2.1.5. Teorias fundamentadoras da propriedade.....	935
3.2.1.5.1. Teoria da ocupação.....	935
3.2.1.5.2. Teoria da lei (positivista).....	936
3.2.1.5.3. Teoria do trabalho (especificação).....	937
3.2.1.5.4. Teoria da natureza humana.....	938
3.2.1.6. Caracteres da propriedade.....	939
3.2.1.6.1. Absoluta.....	939
3.2.1.6.2. Exclusiva.....	940
3.2.1.6.3. Perpétua.....	941

3.2.1.6.4. Aderente.....	942
3.2.1.6.5. Limitada.....	943
3.2.1.6.6. Elástica.....	943
3.2.1.7. Elementos constitutivos da propriedade.....	944
3.2.1.8. Limitações ao direito de propriedade.....	946
3.2.1.9. Tutela processual da propriedade.....	947
3.2.1.9.1. Ação reivindicatória.....	948
3.2.1.9.1.1. Conceito.....	948
3.2.1.9.1.2. Requisitos.....	948
3.2.1.9.1.3. Legitimidade ativa para a ação.....	948
3.2.1.9.1.4. Legitimidade passiva para a ação.....	949
3.2.1.9.1.5. Objeto da ação.....	950
3.2.1.9.1.6. Defesa.....	950
3.2.1.9.1.7. Relação com a ação possessória.....	951
3.2.1.9.1.8. Registro de Imóveis.....	951
3.2.1.9.2. Actio ex empto ou ex vendito.....	952
3.2.1.9.3. Ação negatória.....	952
3.2.1.9.4. Ação confessória.....	953
3.2.1.9.5. Ação divisória.....	954
3.2.1.9.6. Ação demarcatória.....	956
3.2.1.9.7. Ação demolitória ou de dano infecto.....	959
3.2.1.9.8. Ação discriminatória.....	961
3.2.1.9.9. Ação publiciana.....	962
<b>3.2.2. Propriedade resolúvel.....</b>	<b>965</b>
3.2.2.1. Conceito.....	965
3.2.2.1.1. Propriedade resolúvel x propriedade ad tempus.....	965
3.2.2.2. Resolução por causa antecedente.....	966
3.2.2.2.1. Efeitos.....	966
3.2.2.2.2. Hipóteses.....	967
3.2.2.2.2.1. Retrovenda.....	967
3.2.2.2.2.2. Fideicomisso.....	968
3.2.2.2.2.3. Doação com cláusula de reversão.....	971
3.2.2.2.2.4. Venda a contento e sujeita à prova.....	972
3.2.2.3. Resolução por causa superveniente.....	972
3.2.2.3.1. Efeitos.....	972
3.2.2.3.2. Hipóteses.....	973
3.2.2.3.2.1. Revogação de doação por ingratidão.....	973
3.2.2.3.2.2. Exclusão de herdeiro por indignidade.....	975
3.2.2.3.2.3. Petição de herança.....	976

<b>3.2.3. Laje</b> .....	<b>977</b>
3.2.3.1. Introdução .....	977
3.2.3.2. Conceito .....	979
3.2.3.3. Nomenclatura .....	980
3.2.3.4. Natureza jurídica .....	981
3.2.3.5. Regime jurídico .....	984
3.2.3.6. Características.....	984
3.2.3.6.1. Transmissibilidade.....	984
3.2.3.6.2. Perpetuidade.....	985
3.2.3.6.3. Autonomia .....	986
3.2.3.6.4. Exclusividade.....	986
3.2.3.6.5. Aderência .....	986
3.2.3.6.6. Limitada.....	986
3.2.3.6.7. Absoluta .....	987
3.2.3.6.8. Acessoriedade.....	987
3.2.3.7. Requisitos .....	988
3.2.3.7.1. Direito de propriedade sobre o imóvel-base .....	988
3.2.3.7.2. Partes capazes.....	989
3.2.3.7.3. Imóvel-base regularizado .....	990
3.2.3.7.4. Autorizações específicas do poder público .....	991
3.2.3.8. Espécies .....	991
3.2.3.8.1. Laje sobreposta e sotoposta.....	991
3.2.3.8.2. Laje sucessiva .....	992
3.2.3.8.3. Laje por cisão e por concreção.....	993
3.2.3.8.4. Laje limitada, ilimitada e mista.....	994
3.2.3.9. Objeto .....	995
3.2.3.10. Sujeitos.....	996
3.2.3.11. Atos institutivos .....	997
3.2.3.12. Direito de preferência.....	999
3.2.3.13. Direito de fruição sobre laje .....	1001
3.2.3.14. Hipoteca e alienação fiduciária na laje.....	1001
3.2.3.15. Registro .....	1002
3.2.3.16. Efeitos e extinção.....	1005
<b>3.2.4. Da perda da propriedade</b> .....	<b>1006</b>
3.2.4.1. Classificação .....	1006
3.2.4.2. Alienação .....	1009
3.2.4.3. Renúncia .....	1011
3.2.4.3.1. Conceito .....	1011
3.2.4.3.2. Natureza jurídica .....	1011
3.2.4.3.3. Aspectos registrais.....	1013

3.2.4.3.4. Efeitos.....	1013
3.2.4.4. Abandono.....	1015
3.2.4.4.1. Conceito .....	1015
3.2.4.4.2. Natureza jurídica .....	1015
3.2.4.4.3. Requisitos.....	1016
3.2.4.4.4. Procedimento de arrecadação.....	1019
3.2.4.4.5. Aspectos registrais.....	1020
3.2.4.4.6. Efeitos.....	1022
3.2.4.5. Perecimento .....	1023
3.2.4.5.1. Conceito .....	1023
3.2.4.5.2. Natureza jurídica .....	1023
3.2.4.5.3. Efeitos.....	1024
3.2.4.6. Outras causas.....	1024
<b>3.2.5. Aquisição sui generis da propriedade (art. 1.228, §§4º e 5º do CC/02) .....</b>	<b>1026</b>
3.2.5.1. Introdução .....	1026
3.2.5.2. Conceito .....	1027
3.2.5.3. Natureza jurídica.....	1029
3.2.5.4. Requisitos .....	1031
3.2.5.5. Indenização .....	1033
3.2.5.6. Efeitos .....	1035
3.2.5.6.1. Aquisição originária da propriedade.....	1035
3.2.5.6.2. Formação do condomínio.....	1036
3.2.5.6.3. Impossibilidade de reaver a coisa .....	1036
3.2.5.7. Aspectos processuais.....	1037
3.2.5.8. Aspectos polêmicos .....	1038
3.2.5.9. Aspectos registrais.....	1041
<b>3.2.6. Modos originários de aquisição da propriedade .....</b>	<b>1042</b>
3.2.6.1. Acessão.....	1042
3.2.6.1.1. Conceito .....	1042
3.2.6.1.2. Princípios.....	1043
3.2.6.1.3. Classificação .....	1044
3.2.6.1.3.1. Quanto à origem.....	1044
3.2.6.1.3.2. Quanto ao objeto .....	1044
3.2.6.1.4. Da formação de ilhas.....	1044
3.2.6.1.5. Da aluvião .....	1046
3.2.6.1.6. Da avulsão.....	1046
3.2.6.1.7. Abandono de álveo .....	1047
3.2.6.1.7.1. Proprietário .....	1047
3.2.6.1.7.2. Necessidade de título .....	1048

3.2.6.1.8. Das construções e plantações.....	1050
3.2.6.1.8.1. Dispensa de “habite-se” na construção .....	1053
3.2.6.2. Usucapião .....	1056
3.2.6.2.1.1. Histórico.....	1056
3.2.6.2.1.2. Direito Comparado: Alemanha .....	1062
3.2.6.2.1.3. Denominação e nomenclatura .....	1067
3.2.6.2.1.4. Conceito.....	1067
3.2.6.2.2. Finalidades.....	1070
3.2.6.2.3. Bem jurídico .....	1071
3.2.6.2.4. Efeitos da posse .....	1071
3.2.6.2.4.1. Natureza Jurídica .....	1071
3.2.6.2.4.2. Forma de aquisição da propriedade.....	1073
3.2.6.2.4.3. Forma de regularização da propriedade .....	1073
3.2.6.2.4.4. Prescrição .....	1074
3.2.6.2.5. Pressupostos .....	1075
3.2.6.2.5.1. Introdução.....	1075
3.2.6.2.5.2. Objeto (res habilis) .....	1077
3.2.6.2.5.2.1. Bens insuscetíveis de usucapião .....	1077
3.2.6.2.5.2.2. Bens acessórios .....	1078
3.2.6.2.5.2.3. Bens gravados.....	1079
3.2.6.2.5.2.3.1. Cláusula de inalienabilidade.....	1079
3.2.6.2.5.2.3.2. Bem indisponível .....	1080
3.2.6.2.5.2.3.3. Bem dotal.....	1081
3.2.6.2.5.2.3.4. Bem vago .....	1082
3.2.6.2.5.2.3.5. Bem de família .....	1082
3.2.6.2.5.2.4. Bens gravados e direitos reais sobre coisa alheia.....	1083
3.2.6.2.5.2.4.1. Direitos reais de fruição.....	1083
3.2.6.2.5.2.4.1.1. Enfitese .....	1083
3.2.6.2.5.2.4.1.2. Servidão .....	1084
3.2.6.2.5.2.4.1.3. Usufruto.....	1086
3.2.6.2.5.2.4.1.4. Habitação .....	1086
3.2.6.2.5.2.4.1.5. Uso.....	1087
3.2.6.2.5.2.4.1.6. Renda constituída sobre imóvel.....	1087
3.2.6.2.5.2.4.1.7. Superfície.....	1087
3.2.6.2.5.2.4.1.8. Concessão de uso especial para fins de moradia .....	1088
3.2.6.2.5.2.4.1.9. Concessão de direito real de uso .....	1089
3.2.6.2.5.2.4.1.10.Laje .....	1089
3.2.6.2.5.2.4.2. Direito real de aquisição .....	1090
3.2.6.2.5.2.4.2.1. Compromisso irretratável de compra e venda .....	1090
3.2.6.2.5.2.4.3. Direitos reais de garantia.....	1091

3.2.6.2.5.2.4.3.1. Hipoteca.....	1091
3.2.6.2.5.2.4.3.2. Penhor.....	1092
3.2.6.2.5.2.4.3.3. Anticrese.....	1092
3.2.6.2.5.2.4.3.4. Alienação fiduciária em garantia.....	1093
3.2.6.2.5.2.5. Bens públicos.....	1093
3.2.6.2.5.2.6. Terras devolutas (usucapião deserto).....	1095
3.2.6.2.5.2.7. Condomínio edilício.....	1096
3.2.6.2.5.2.7.1. Condomínio não instituído.....	1096
3.2.6.2.5.2.7.2. Área comum.....	1097
3.2.6.2.5.2.7.3. Vaga de garagem.....	1099
3.2.6.2.5.2.7.4. Unidade autônoma inexistente (porão).....	1099
3.2.6.2.5.2.8. Copropriedade ou condomínio tradicional.....	1100
3.2.6.2.5.2.9. Imóvel hipotecado e vinculado ao SFH.....	1101
3.2.6.2.5.2.10. Área sem registro anterior.....	1102
3.2.6.2.5.2.11. Imóvel rural com área inferior ao módulo rural.....	1103
3.2.6.2.5.2.12. Herança jacente.....	1105
<b>3.2.6.2.5.3. Posse (possessio).....</b>	<b>1105</b>
3.2.6.2.5.3.1. Introdução.....	1105
3.2.6.2.5.3.2. Posse Direta (ou natural) e Indireta (ou civil).....	1106
3.2.6.2.5.3.3. Posse Justa e Injusta.....	1106
3.2.6.2.5.3.4. Posse precária.....	1107
3.2.6.2.5.3.5. Posse de boa-fé e de má-fé.....	1109
3.2.6.2.5.3.6. Posse ad interdicta e Posse ad usucapionem.....	1110
3.2.6.2.5.3.7. Comosse Pro Diviso e Comosse Pro Indiviso.....	1111
3.2.6.2.5.3.8. Posse contínua.....	1111
3.2.6.2.5.3.9. Posse ininterrupta.....	1112
3.2.6.2.5.3.10. Accessio temporis e possessio temporis.....	1112
3.2.6.2.5.3.11. Incapacidade e aquisição da posse.....	1112
<b>3.2.6.2.5.4. Fides e titulus.....</b>	<b>1113</b>
<b>3.2.6.2.5.5. Tempus.....</b>	<b>1115</b>
3.2.6.2.5.5.1. Prazos legais.....	1115
3.2.6.2.5.5.2. Accessio possessionis e successio possessionis.....	1117
3.2.6.2.5.5.3. Interrupção e suspensão do prazo.....	1119
<b>3.2.6.2.6. Espécies.....</b>	<b>1122</b>
3.2.6.2.6.1. Introdução.....	1122
3.2.6.2.6.2. Usucapião extraordinária comum.....	1123
3.2.6.2.6.3. Usucapião de posse-trabalho.....	1124
3.2.6.2.6.4. Usucapião ordinária.....	1124
3.2.6.2.6.5. Usucapião secundum tabulas (quase-tabular).....	1125
3.2.6.2.6.6. Usucapião constitucional urbana ou especial urbana.....	1126

3.2.6.2.6.7. Usucapião constitucional rural.....	1128
3.2.6.2.6.8. Usucapião coletiva .....	1129
3.2.6.2.6.9. Usucapião familiar (ou conjugal ou por abandono do lar) .....	1130
3.2.6.2.6.10. Usucapião especial indígena.....	1132
3.2.6.2.6.11. Direito Intertemporal .....	1132
3.2.6.2.7. Usucapião pela via judicial .....	1133
3.2.6.2.7.1. Procedimento .....	1133
3.2.6.2.7.2. Natureza do registro .....	1134
3.2.6.2.7.3. Título.....	1135
3.2.6.2.7.4. Atos registrais .....	1137
3.2.6.2.8. Usucapião pela via administrativa .....	1139
3.2.6.2.8.1. Introdução.....	1139
3.2.6.2.8.2. Usucapião da Lei nº 11.977/2009 .....	1140
3.2.6.2.8.3. Usucapião do art. 216-A da Lei nº 6.015/1973 .....	1141
3.2.6.2.8.3.1. Noções gerais.....	1141
3.2.6.2.8.3.2. Interessados.....	1142
3.2.6.2.8.3.3. Advogado .....	1143
3.2.6.2.8.4. Ofício competente.....	1145
3.2.6.2.8.5. Pedido .....	1145
3.2.6.2.8.5.1. Legitimidade para requerer .....	1145
3.2.6.2.8.5.2. Características .....	1147
3.2.6.2.8.5.3. Conteúdo .....	1148
3.2.6.2.8.5.4. Congruência objetiva .....	1150
3.2.6.2.8.5.5. Requisitos formais.....	1150
3.2.6.2.8.6. Documentos .....	1151
3.2.6.2.8.6.1. Justo título.....	1151
3.2.6.2.8.6.2. Ata notarial.....	1152
3.2.6.2.8.6.3. Planta e memorial descritivo.....	1156
3.2.6.2.8.6.4. Certidões negativas.....	1157
3.2.6.2.8.6.5. Outros documentos.....	1158
3.2.6.2.8.7. Procedimento.....	1160
3.2.6.2.8.7.1. Prenotação e autuação .....	1160
3.2.6.2.8.7.2. Qualificação registral preliminar.....	1161
3.2.6.2.8.7.3. Anuência dos confinantes.....	1162
3.2.6.2.8.7.3.1. Disposições gerais.....	1162
3.2.6.2.8.7.3.2. Legitimidade para anuir.....	1163
3.2.6.2.8.7.3.3. Formas de anuência.....	1164
3.2.6.2.8.7.4. Anuência do condomínio edilício e tradicional .....	1165
3.2.6.2.8.7.5. Anuência dos terceiros interessados .....	1165
3.2.6.2.8.7.6. Notificações .....	1166

3.2.6.2.8.7.6.1.	Formas de notificação e notificados .....	1166
3.2.6.2.8.7.6.2.	Condomínio edifício como confrontante .....	1167
3.2.6.2.8.7.6.3.	Confinante falecido.....	1167
3.2.6.2.8.7.6.4.	Notificação para pessoa jurídica .....	1168
3.2.6.2.8.7.6.5.	Incapacidade civil do notificado e efeitos na via extrajudicial 1168	
3.2.6.2.8.7.6.6.	Dispensa de notificação (art. 407, § 10, e art. 410, do Provi- mento 149/2023 do CNJ) .....	1169
3.2.6.2.8.7.6.7.	Lugar incerto e não sabido e os efeitos na via extrajudicial de usucapião .....	1169
3.2.6.2.8.7.6.8.	Fazenda Pública.....	1170
3.2.6.2.8.7.7.	Editais .....	1170
3.2.6.2.8.7.8.	Diligências .....	1171
3.2.6.2.8.7.9.	Justificação administrativa .....	1171
3.2.6.2.8.7.10.	Impugnação.....	1172
3.2.6.2.8.7.10.1.	Legitimidade.....	1172
3.2.6.2.8.7.10.2.	Efeitos.....	1173
3.2.6.2.8.7.11.	Conciliação .....	1174
3.2.6.2.8.7.12.	Remessa à via judicial .....	1175
3.2.6.2.8.7.13.	Qualificação registral definitiva .....	1175
3.2.6.2.8.7.14.	Registro .....	1176
<b>3.2.6.2.9.</b>	<b>Questões registrais .....</b>	<b>1178</b>
3.2.6.2.9.1.	Usucapião de imóvel inalienável .....	1178
3.2.6.2.9.2.	Usucapião de imóvel com construção não regularizada .....	1179
3.2.6.2.9.3.	Usucapião de lote em parcelamento irregular ou clandestino..	1180
3.2.6.2.9.4.	Usucapião de futura unidade autônoma (condomínio de fato)	1182
3.2.6.2.9.5.	Usucapião de imóvel rural.....	1182
3.2.6.2.9.6.	Georreferenciamento para usucapião de imóvel rural .....	1182
3.2.6.2.9.7.	Usucapião e princípios registrais .....	1183
3.2.6.2.9.8.	Usucapião e Registro Torrens.....	1184
3.2.6.2.9.9.	Usucapião já registrada em nome do usucapiente.....	1185
3.2.6.2.9.10.	Usucapião e retificação.....	1185
<b>3.2.7.</b>	<b>Modos derivados de aquisição da propriedade .....</b>	<b>1186</b>
3.2.7.1.	Introdução .....	1186
3.2.7.2.	Dação em pagamento .....	1187
3.2.7.2.1.	Conceito .....	1187
3.2.7.2.2.	Natureza jurídica .....	1188
3.2.7.2.3.	Distinção de outros institutos .....	1189
3.2.7.2.4.	Nulidade .....	1191
3.2.7.2.5.	Requisitos e suas influências registrais.....	1192

3.2.7.2.6. Dação em pagamento em débitos tributários.....	1193
3.2.7.2.6.1. Requisitos .....	1193
3.2.7.2.7. Procedimento.....	1195
3.2.7.2.7.1. Requerimento .....	1195
3.2.7.2.7.2. Análise .....	1195
3.2.7.2.8. Dação em pagamento em recuperação judicial.....	1196
3.2.7.2.9. Promessa de dação em pagamento .....	1196
3.2.7.3. Compra e venda .....	1198
3.2.7.3.1. Disposições gerais.....	1198
3.2.7.3.2. Natureza jurídica .....	1199
3.2.7.3.3. Juízo de qualificação registral .....	1203
3.2.7.3.4. Quanto ao instrumento .....	1204
3.2.7.3.5. Quanto às partes .....	1206
3.2.7.3.5.1. Imóvel de incapaz.....	1206
3.2.7.3.5.2. Imóvel de pessoa jurídica .....	1208
3.2.7.3.5.3. Vênia conjugal .....	1209
3.2.7.3.5.3.1. Disposições gerais.....	1209
3.2.7.3.5.3.2. Vênia conjugal em imóvel incomunicável .....	1210
3.2.7.3.5.4. Imóvel de falecido .....	1212
3.2.7.3.6. Quanto ao imóvel.....	1213
3.2.7.3.7. Preço.....	1214
3.2.7.3.8. Venda em pagamento pro soluto e pro solvendo.....	1215
3.2.7.4. Venda entre cônjuges .....	1216
3.2.7.5. Venda por ascendente ao descendente .....	1217
3.2.7.5.1. Anuência .....	1217
3.2.7.5.2. Conceito de descendente .....	1218
3.2.7.5.3. Efeitos da falta de anuência e o controle registral .....	1219
3.2.7.5.4. Cláusula expressa e específica na venda por procuração .....	1219
3.2.7.5.5. Venda por mandato em causa própria .....	1220
3.2.7.6. Rescisão e distrato da venda e compra .....	1223
3.2.7.7. Venda de usufruto e venda bipartida .....	1225
3.2.7.8. Cláusulas especiais da compra e venda .....	1227
3.2.7.8.1. Introdução .....	1227
3.2.7.8.2. Retrovenda .....	1227
3.2.7.8.3. Preempção ou direito de preferência.....	1230
3.2.7.8.4. Cláusula resolutiva expressa .....	1234
3.2.7.8.5. Venda sob condição suspensiva .....	1236
3.2.7.9. Permuta.....	1237
3.2.7.9.1. Origem histórica .....	1237

3.2.7.9.2. Conceito .....	1239
3.2.7.9.3. Permuta com torna .....	1242
3.2.7.9.4. Natureza jurídica .....	1243
3.2.7.9.5. Características .....	1244
3.2.7.9.6. Sujeitos .....	1245
3.2.7.9.7. Objeto .....	1247
3.2.7.9.8. Forma .....	1249
3.2.7.9.9. Registro .....	1250
3.2.7.9.10. Cindibilidade da permuta .....	1251
3.2.7.9.11. Promessa de permuta .....	1253
3.2.7.10. Doação .....	1257
3.2.7.10.1. Histórico .....	1257
3.2.7.10.2. Conceito .....	1259
3.2.7.10.3. Natureza jurídica .....	1259
3.2.7.10.4. Características .....	1260
3.2.7.10.5. Aceitação e o Registro de Imóveis .....	1262
3.2.7.10.6. Registro para a transmutação jurídico-real .....	1264
3.2.7.10.7. Juízo de qualificação registral .....	1264
3.2.7.10.7.1. Em relação aos sujeitos .....	1265
3.2.7.10.7.2. Em relação ao imóvel .....	1266
3.2.7.10.7.3. Instrumento .....	1267
3.2.7.10.8. Espécies de doação no Registro de Imóveis .....	1269
3.2.7.10.8.1. Introdução .....	1269
3.2.7.10.8.2. Doação pura e simples .....	1269
3.2.7.10.8.3. Doação onerosa, modal ou com encargo .....	1269
3.2.7.10.8.4. Doação conjuntiva .....	1270
3.2.7.10.8.5. Doação de ascendente para descendente ou de um cônjuge a outro .....	1273
3.2.7.10.8.6. Doação universal .....	1275
3.2.7.10.8.7. Doação inoficiosa .....	1276
3.2.7.10.8.8. Doação com cláusula de reversão .....	1277
3.2.7.10.8.9. Doação de bem público a particular .....	1279
3.2.7.10.8.10. Promessa de doação .....	1280
3.2.7.10.9. Cancelamento da doação .....	1281
3.2.7.10.10. Distrato .....	1283
3.2.7.11. Regime de bens e partilha .....	1284
3.2.7.11.1. Conceito .....	1284
3.2.7.11.2. Comunhão e condomínio .....	1285
3.2.7.11.3. Doação de bens incomunicáveis .....	1286
3.2.7.11.4. Dissolução da sociedade conjugal .....	1287

3.2.7.11.4.1. Dissolução sem partilha .....	1288
3.2.7.11.4.2. Dissolução com partilha .....	1289
3.2.7.11.4.3. Dissolução sem partilha e com atribuição de fração.....	1289
3.2.7.11.4.4. Restabelecimento da sociedade conjugal .....	1290
3.2.7.11.4.5. Composição do espólio .....	1290
3.2.7.11.4.6. Cessão de direitos hereditários.....	1290
3.2.7.11.4.7. Bem individuado.....	1291
3.2.7.12. Conferência de bens .....	1291
3.2.7.12.1. Disposições gerais .....	1291
3.2.7.12.2. Conceito .....	1292
3.2.7.12.3. Natureza jurídica.....	1293
3.2.7.12.4. Forma.....	1293
3.2.7.12.5. Objeto.....	1296
3.2.7.12.6. Distrato social e a transmissão do imóvel.....	1296
3.2.7.12.7. Outorga uxória na conferência de bens .....	1296
3.2.7.12.8. ITBI.....	1297

### **3.3. Direitos reais de fruição ..... 1298**

<b>3.3.1. Enfitese .....</b>	<b>1298</b>
3.3.1.1. Introdução .....	1298
3.3.1.2. Histórico e principais características .....	1299
3.3.1.3. Espécies .....	1305
3.3.1.4. Natureza jurídica .....	1305
3.3.1.5. Principais características .....	1306
3.3.1.6. Enfitese civil .....	1307
3.3.1.6.1. Constituição e registro .....	1307
3.3.1.6.2. Subenfitese .....	1309
3.3.1.6.3. Direitos reais limitados e enfitese.....	1310
3.3.1.6.4. Efeitos.....	1311
3.3.1.6.4.1. Direitos e obrigações do senhorio direto .....	1311
3.3.1.6.4.2. Direitos e obrigações do enfitentea .....	1312
3.3.1.6.5. Laudêmio .....	1314
3.3.1.6.5.1. Conceito .....	1314
3.3.1.6.5.2. Espécies de laudêmio .....	1315
3.3.1.6.5.3. Natureza jurídica.....	1316
3.3.1.6.5.4. Cobrança de laudêmio pela Igreja Católica .....	1317
3.3.1.6.6. Registro de alienação do domínio útil .....	1318
3.3.1.6.6.1. Venda .....	1318
3.3.1.6.6.2. Permuta.....	1320
3.3.1.6.6.3. Doação .....	1321
3.3.1.6.7. Partilha e divisão do bem enfiteutico .....	1322

3.3.1.6.8. Direito intertemporal e a viabilidade registral.....	1323
3.3.1.6.9. Extinção da enfiteuse civil e o Registro de Imóveis.....	1325
3.3.1.7. Enfiteuse administrativa .....	1329
3.3.1.7.1. Conceito .....	1329
3.3.1.7.2. Natureza jurídica .....	1331
3.3.1.7.3. SPU (Secretaria do Patrimônio da União).....	1331
3.3.1.7.4. Constituição.....	1331
3.3.1.7.5. Enfiteuse de terrenos de marinha.....	1335
3.3.1.7.5.1. Conceito e a concepção enfiteutica.....	1335
3.3.1.7.5.2. Demarcação do terreno de marinha e o respectivo registro .....	1336
3.3.1.7.5.3. Registro da enfiteuse.....	1337
3.3.1.7.5.4. Loteamento em terrenos de marinha .....	1339
3.3.1.7.5.5. Incorporação imobiliária em terrenos de marinha .....	1340
3.3.1.7.6. Transferência de bens enfiteuticos .....	1340
3.3.1.7.7. Ocupação de bens aforados.....	1342
3.3.1.7.8. Permissão de uso.....	1344
3.3.1.7.9. Concessão de uso para fins de moradia .....	1344
3.3.1.7.10. Extinção.....	1345
3.3.1.7.10.1. Remição.....	1345
3.3.1.7.10.2. Desapropriação.....	1346
3.3.1.7.10.3. Caducidade e revigoração .....	1346
3.3.1.8. Tutela processual.....	1348
3.3.1.9. Direito intertemporal.....	1348
3.3.1.10. Aspectos registrais .....	1348
<b>3.3.2. Superfície.....</b>	<b>1350</b>
3.3.2.1. Histórico .....	1350
3.3.2.2. Conceito .....	1352
3.3.2.3. Normas de regência .....	1355
3.3.2.4. Natureza jurídica.....	1356
3.3.2.5. Espécies.....	1357
3.3.2.5.1. Superfície por concreção.....	1357
3.3.2.5.2. Superfície por cisão .....	1358
3.3.2.5.3. Superfície por sobrelevação.....	1359
3.3.2.6. Características.....	1360
3.3.2.6.1. Impessoalidade .....	1360
3.3.2.6.2. Temporariedade .....	1360
3.3.2.6.3. Divisibilidade da superfície.....	1361
3.3.2.6.4. Alienabilidade ou transmissibilidade da superfície.....	1362
3.3.2.7. Registro e aspectos relativos à formalização .....	1365
3.3.2.8. Quem pode constituir superfície .....	1368

3.3.2.9. Objeto.....	1369
3.3.2.10. Elementos formais.....	1370
3.3.2.11. Superfície de parte do imóvel.....	1371
3.3.2.12. Locação pelo superficiário.....	1372
3.3.2.13. Superfície e condomínio edilício.....	1373
3.3.2.14. Superfície e direitos de fruição.....	1374
3.3.2.15. Superfície e direitos de garantia.....	1375
3.3.2.16. Efeitos jurídicos.....	1376
3.3.2.16.1. Direitos e obrigações do superficiário.....	1376
3.3.2.16.2. Direitos e obrigações do proprietário.....	1378
3.3.2.17. Extinção da superfície.....	1380
<b>3.3.3. Servidões.....</b>	<b>1384</b>
3.3.3.1. Origem histórica.....	1384
3.3.3.2. Disposições gerais.....	1387
3.3.3.3. Conceito.....	1388
3.3.3.4. Natureza jurídica.....	1389
3.3.3.4.1. Direito real limitado.....	1389
3.3.3.4.2. Passagem forçada (irregistrabilidade).....	1390
3.3.3.5. Espécies.....	1391
3.3.3.5.1. Quanto ao regime jurídico.....	1391
3.3.3.5.2. Quanto à origem.....	1393
3.3.3.5.3. Quanto à participação do homem.....	1394
3.3.3.5.4. Quanto à atividade.....	1395
3.3.3.5.5. Quanto à natureza da obrigação.....	1396
3.3.3.5.6. Quanto à aparência.....	1396
3.3.3.6. Requisitos.....	1397
3.3.3.7. Características.....	1398
3.3.3.7.1. Acessoriedade.....	1398
3.3.3.7.2. Indivisibilidade.....	1399
3.3.3.7.3. Durabilidade.....	1400
3.3.3.7.4. Intransmissibilidade.....	1400
3.3.3.7.5. Impessoalidade.....	1401
3.3.3.8. Estrutura da servidão.....	1401
3.3.3.8.1. Sujeitos da servidão.....	1401
3.3.3.8.2. Objeto da servidão.....	1403
3.3.3.8.2.1. Servidão em laje.....	1406
3.3.3.9. Formas constitutivas.....	1407
3.3.3.9.1. Negócio jurídico inter vivos.....	1407
3.3.3.9.2. Sentença na ação de divisão.....	1409

3.3.3.9.3. Testamento .....	1410
3.3.3.9.4. Usucapião.....	1410
3.3.3.9.4.1. Usucapião ordinária .....	1411
3.3.3.9.4.2. Usucapião extraordinária .....	1412
3.3.3.9.5. Ação confessória.....	1412
3.3.3.10. Efeitos jurídicos .....	1413
3.3.3.10.1. Introdução .....	1413
3.3.3.10.2. Conservação e uso.....	1414
3.3.3.10.3. Exercício das servidões .....	1415
3.3.3.10.4. Remoção das servidões.....	1416
3.3.3.11. Incorporação imobiliária e servidão .....	1418
3.3.3.12. Servidão administrativa.....	1419
3.3.3.13. Extinção e cancelamento .....	1421
3.3.3.13.1. Extinção administrativa e efeitos registrais.....	1422
3.3.3.13.2. Extinção judicial e efeitos registrais .....	1425
3.3.3.14. Tutela judicial.....	1427
3.3.3.14.1. Ação negatória .....	1427
3.3.3.14.2. Ação possessória.....	1427
3.3.3.14.3. Ação declaratória de usucapião .....	1428
3.3.3.14.4. Ação de nunciação de obra nova.....	1428
<b>3.3.4. Usufruto.....</b>	<b>1429</b>
3.3.4.1. Introdução .....	1429
3.3.4.2. Conceito .....	1432
3.3.4.3. Características .....	1433
3.3.4.3.1. Introdução .....	1433
3.3.4.3.2. Inalienabilidade.....	1434
3.3.4.3.3. Temporariedade .....	1439
3.3.4.3.4. Divisibilidade.....	1441
3.3.4.3.5. Personalíssimo .....	1442
3.3.4.4. Classificação .....	1443
3.3.4.4.1. Quanto à causa (legal e voluntário).....	1443
3.3.4.4.2. Quanto ao objeto (universal e particular) .....	1445
3.3.4.4.3. Quanto à extensão (pleno e restrito) .....	1446
3.3.4.4.4. Quanto à duração (vitalício e temporário).....	1447
3.3.4.4.5. Quanto ao sujeito (individual, conjunto e sucessivo) .....	1448
3.3.4.4.6. Quanto ao histórico (próprio e impróprio) .....	1450
3.3.4.4.7. Quanto ao modo de constituição (expresso e deducto) .....	1451
3.3.4.5. Estrutura jurídica.....	1453
3.3.4.5.1. As partes.....	1453

3.3.4.5.2. Objeto .....	1455
3.3.4.5.3. Formas de constituição.....	1459
3.3.4.5.3.1. Convencional: Contrato .....	1459
3.3.4.5.3.2. Convencional: Testamento .....	1462
3.3.4.5.3.3. Usucapião (usufruto misto).....	1463
3.3.4.5.3.4. Legal .....	1464
3.3.4.5.3.5. Aspectos registrais .....	1467
3.3.4.6. Situações especiais.....	1470
3.3.4.6.1. Cláusulas restritivas da propriedade e o usufruto .....	1470
3.3.4.6.2. Impenhorabilidade.....	1472
3.3.4.6.3. Locação.....	1473
3.3.4.6.4. As promessas de usufruto (promessa de doação e compromisso de venda e compra).....	1474
3.3.4.6.5. Partilha de usufruto.....	1475
3.3.4.6.6. Permuta de usufruto .....	1476
3.3.4.6.7. Divisão do imóvel com usufruto.....	1476
3.3.4.6.8. Usufruto por sub-rogação.....	1477
3.3.4.6.9. Incomunicabilidade do usufruto.....	1477
3.3.4.7. Direitos e deveres do usufrutuário .....	1478
3.3.4.7.1. Direito à posse .....	1478
3.3.4.7.2. Direito ao uso .....	1478
3.3.4.7.3. Direito à administração .....	1479
3.3.4.7.4. Direito à percepção dos frutos.....	1480
3.3.4.7.5. Dever de inventariar.....	1481
3.3.4.7.6. Dever de prestar caução.....	1482
3.3.4.7.7. Dever de conservação.....	1484
3.3.4.7.8. Dever de pagamento de juros do capital ou da dívida e de seguro...	1485
3.3.4.7.9. Dever de restituição .....	1486
3.3.4.8. Direitos e deveres do proprietário.....	1487
3.3.4.8.1. Direito à preservação da coisa .....	1487
3.3.4.8.2. Direito de instituir gravames sobre a nua propriedade e de extinguir condomínio.....	1487
3.3.4.8.3. Direito à indenização do seguro e ao tesouro .....	1488
3.3.4.8.4. Dever de sujeição.....	1488
3.3.4.8.5. Dever de custear as despesas extraordinárias ou não módicas .....	1489
3.3.4.9. Extinção.....	1489
3.3.4.9.1. Extinção administrativa.....	1489
3.3.4.9.2. Extinção judicial .....	1494
<b>3.3.5. Do uso e da habitação .....</b>	<b>1496</b>
3.3.5.1. Uso .....	1496

3.3.5.1.1. Origem histórica.....	1496
3.3.5.1.2. Conceito .....	1497
3.3.5.1.3. Características.....	1500
3.3.5.1.3.1. Temporariedade.....	1500
3.3.5.1.3.2. Indivisibilidade.....	1500
3.3.5.1.3.3. Inalienabilidade .....	1501
3.3.5.1.3.4. Intuitu personae .....	1501
3.3.5.1.4. Objeto .....	1502
3.3.5.1.5. Instrumentação e registro.....	1503
3.3.5.1.6. Sujeito ativo.....	1504
3.3.5.2. Habitação.....	1505
3.3.5.2.1. Origem histórica.....	1505
3.3.5.2.2. Conceito .....	1506
3.3.5.2.3. Características.....	1507
3.3.5.2.3.1. Destinação exclusiva para residência.....	1507
3.3.5.2.3.1.1. Inalienabilidade.....	1507
3.3.5.2.3.1.2. Temporariedade.....	1508
3.3.5.2.3.1.3. Indivisibilidade .....	1508
3.3.5.2.3.1.4. Gratuidade.....	1509
3.3.5.2.4. Objeto .....	1509
3.3.5.2.5. Habitação convencional .....	1510
3.3.5.2.6. Habitação legal.....	1510
3.3.5.2.7. Renúncia da habitação legal .....	1515
3.3.5.2.8. Sujeitos .....	1515
3.3.5.2.9. Formas de constituição.....	1515
3.3.5.3. Renda constituída sobre imóvel.....	1516
3.3.5.3.1. Introdução .....	1516
3.3.5.3.2. Conceito .....	1518
3.3.5.3.3. Natureza jurídica .....	1518
3.3.5.3.4. Espécies .....	1519
3.3.5.3.5. Estrutura.....	1521
3.3.5.3.5.1. Estrutura objetiva.....	1521
3.3.5.3.5.2. Estrutura subjetiva .....	1521
3.3.5.3.5.3. Estrutura formal .....	1523
3.3.5.3.5.4. Registro .....	1523
3.3.5.4. Efeitos jurídicos .....	1524
3.3.5.5. Causas de extinção.....	1526
<b>Bibliografia: Parte III (tomo I) .....</b>	<b>1530</b>

## Tomo II

<b>3.4. Direito real de aquisição .....</b>	<b>1615</b>
3.4.1. Compromisso irrevocabél de compra e venda .....	1615
3.4.1.1. Disposições gerais .....	1615
3.4.1.2. Introdução histórica .....	1616
3.4.1.3. Regime jurídico .....	1619
3.4.1.4. Conceito .....	1622
3.4.1.5. Natureza jurídica .....	1623
3.4.1.5.1. Introdução .....	1623
3.4.1.5.2. Compromisso irrevocabél de compra e venda não registrado .....	1623
3.4.1.5.2.1. Natureza pré-contratual, preliminar ou de promessa .....	1623
3.4.1.5.2.2. Natureza contratual .....	1625
3.4.1.5.3. Compromisso irrevocabél de compra e venda com registro .....	1626
3.4.1.5.3.1. Natureza de direito real de propriedade .....	1626
3.4.1.5.3.2. Natureza de direito real de fruição .....	1626
3.4.1.5.3.3. Natureza de direito real de garantia .....	1627
3.4.1.5.3.4. Natureza de direito real sobre coisa alheia sui generis (Direito real de aquisição) .....	1627
3.4.1.6. Classificação .....	1628
3.4.1.6.1. Quanto ao ato registrário .....	1628
3.4.1.6.2. Quanto à natureza .....	1629
3.4.1.7. Estrutura jurídica .....	1629
3.4.1.7.1. Estrutura subjetiva .....	1629
3.4.1.7.2. Estrutura objetiva .....	1632
3.4.1.7.3. Estrutura formal .....	1633
3.4.1.7.3.1. Pluralidade de formas .....	1633
3.4.1.7.3.2. Art. 26 da Lei nº 6.766/1979 .....	1635
3.4.1.7.3.3. Instrumento particular .....	1636
3.4.1.8. Cláusula de arrendimento .....	1637
3.4.1.9. Efeitos jurídicos .....	1639
3.4.1.9.1. Compromisso irrevocabél de compra e venda registrado .....	1639
3.4.1.9.1.1. Direito de sequela .....	1639
3.4.1.9.1.2. Oponibilidade erga omnes com o registro .....	1639
3.4.1.9.1.3. Transmissão causa mortis .....	1642
3.4.1.9.2. Qualquer compromisso de compra e venda .....	1643
3.4.1.9.2.1. Cessibilidade .....	1643
3.4.1.9.2.2. Imissão na posse .....	1644
3.4.1.9.2.3. Purgação da mora .....	1646

3.4.1.9.2.4. Adjudicação compulsória.....	1648
3.4.1.10. Registro imobiliário.....	1650
3.4.1.10.1. Ato registral: registro ou averbação .....	1650
3.4.1.10.2. Questões registrais nos loteamentos.....	1653
3.4.1.10.3. Opção de compra .....	1654
3.4.1.10.4. Vênia conjugal .....	1654
3.4.1.11. Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 (Lei do Distrato) .....	1655
3.4.1.11.1. Introdução .....	1655
3.4.1.11.2. Patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias e o papel do registrador de imóveis.....	1657
3.4.1.11.2.1. A instituição do patrimônio de afetação e o Registro de Imóveis ...	1660
3.4.1.11.3. O inadimplemento do promitente vendedor na incorporação imobiliária.....	1661
3.4.1.11.4. O inadimplemento do compromissário comprador na incorporação imobiliária.....	1662
3.4.1.11.5. O inadimplemento nos loteamentos.....	1665
3.4.1.12. Continuidade registral no compromisso de compra e venda .....	1666
3.4.1.13. Compromisso de compra e venda e ITBI .....	1668
3.4.1.14. Alvará judicial nas promessas de vendas do falecido.....	1670
3.4.1.15. Venda a terceiro de imóvel prometido à venda .....	1671
3.4.1.16. Cessão do compromisso de compra e venda .....	1672
3.4.1.16.1. Conceito e efeitos .....	1672
3.4.1.16.2. Formas de instrumentalização .....	1673
3.4.1.16.3. Registro e outorga da escritura definitiva .....	1674
3.4.1.16.4. Anuência do promitente vendedor.....	1675
3.4.1.17. Aquisição da propriedade definitiva .....	1676
3.4.1.17.1. Por escritura definitiva e as hipóteses do artigo 26, § 6º da Lei nº 6.766/1979 .....	1676
3.4.1.17.2. Por adjudicação compulsória .....	1677
3.4.1.17.3. Por termo de quitação e as divergências como documento hábil de transmissão de propriedade (art. 26, §6º, da Lei nº 6.766/1979 versus art. 167, II, "32" da Lei nº 6.015/1973) .....	1678
3.4.1.18. Extinção do compromisso irrevogável de compra e venda .....	1678
3.4.1.18.1. Introdução .....	1678
3.4.1.18.2. Extinção extrajudicial.....	1679
3.4.1.18.2.1. Resilição.....	1679
3.4.1.18.2.1.1. Resilição bilateral (distrato) .....	1679
3.4.1.18.2.1.2. Resilição unilateral.....	1680
3.4.1.18.2.1.2.1. Arrependimento no caso de contrato celebrado em estan-	

des de venda ou fora da sede do incorporador.....	1682
<b>3.4.1.18.2.2. Rescisão extrajudicial .....</b>	<b>1682</b>
3.4.1.18.2.2.1. Hipótese de incidência.....	1682
3.4.1.18.2.2.2. Rescisão extrajudicial do art. 32 da Lei nº 6.766/1979.....	1683
3.4.1.18.2.2.2.1. Ofício competente .....	1683
3.4.1.18.2.2.2.2. Qualificação e atuação .....	1684
3.4.1.18.2.2.2.3. Prenotação e os efeitos da prioridade.....	1685
3.4.1.18.2.2.2.4. Notificação.....	1685
3.4.1.18.2.2.2.5. Prazos e a forma de contagem.....	1687
3.4.1.18.2.2.2.6. Pagamento ou não quitação de débito e efeitos.....	1687
3.4.1.18.2.2.2.7. Atos registrais .....	1689
3.4.1.18.2.2.3. Resilição extrajudicial do art. 251-A da Lei nº 6.015/1973 .....	1690
<b>3.4.1.18.2.3. Adjudicação compulsória extrajudicial .....</b>	<b>1691</b>
3.4.1.18.2.3.1. Introdução .....	1691
3.4.1.18.2.3.2. Pressupostos.....	1693
3.4.1.18.2.3.3. Legitimidade.....	1693
3.4.1.18.2.3.4. Cumulatividade de pedidos.....	1693
3.4.1.18.2.3.5. Competência .....	1694
3.4.1.18.2.3.6. Ata Notarial.....	1694
3.4.1.18.2.3.7. Procedimento.....	1696
3.4.1.18.2.3.8. Notificação.....	1698
3.4.1.18.2.3.9. Anuência e impugnação .....	1699
3.4.1.18.2.3.10. Qualificação e registro .....	1701
3.4.1.18.2.3.11. Emolumentos .....	1702
<b>3.4.1.18.3. Extinção judicial .....</b>	<b>1703</b>
3.4.1.18.3.1. Rescisão judicial.....	1703
3.4.1.18.3.2. Adjudicação compulsória judicial .....	1705
<b>3.5. Direitos reais de garantia.....</b>	<b>1708</b>
<b>3.5.1. Teoria geral dos direitos reais de garantia .....</b>	<b>1708</b>
3.5.1.1. Introdução histórica .....	1708
3.5.1.2. Conceito de garantia.....	1710
3.5.1.3. Espécies de garantia.....	1712
3.5.1.4. Princípios gerais .....	1713
3.5.1.5. Estrutura jurídica.....	1718
3.5.1.5.1. Estrutura subjetiva.....	1718
3.5.1.5.2. Estrutura objetiva e bens insuscetíveis.....	1721
3.5.1.5.3. Estrutura formal.....	1727
3.5.1.6. Vencimento normal e antecipado dos direitos reais de garantia .....	1730
<b>3.5.2. Hipoteca.....</b>	<b>1734</b>

3.5.2.1. Origem histórica.....	1734
3.5.2.2. Conceito e natureza jurídica.....	1738
3.5.2.3. Características.....	1739
3.5.2.3.1. Direito acessório .....	1739
3.5.2.3.2. Direito temporário .....	1742
3.5.2.3.3. Direito solene .....	1742
3.5.2.3.4. Garantia indivisível .....	1743
3.5.2.3.5. Bem imóvel ou imobilizado.....	1744
3.5.2.3.6. Outras características .....	1744
3.5.2.4. Classificação .....	1745
3.5.2.5. Princípios .....	1746
3.5.2.5.1. Princípio da publicidade.....	1746
3.5.2.5.2. Princípio da prioridade registral na hipoteca.....	1746
3.5.2.5.2.1. Regra geral .....	1746
3.5.2.5.2.2. Prenotação no Registro de Imóveis e a segunda hipoteca .....	1747
3.5.2.5.3. Princípio da especialização.....	1748
3.5.2.5.4. Princípio da indivisibilidade. Divisão e fusão de imóvel hipotecado ..	1750
3.5.2.6. Espécies.....	1753
3.5.2.6.1. Introdução .....	1753
3.5.2.6.2. Hipoteca convencional .....	1753
3.5.2.6.3. Hipoteca legal .....	1754
3.5.2.6.3.1. Conceito.....	1754
3.5.2.6.3.2. Espécies.....	1755
3.5.2.6.3.3. Especialização.....	1755
3.5.2.6.3.4. Registro .....	1756
3.5.2.6.4. Hipoteca judiciária .....	1757
3.5.2.6.4.1. Conceito .....	1757
3.5.2.6.4.2. Requisitos .....	1758
3.5.2.6.4.3. Instrumentalização .....	1759
3.5.2.6.4.4. Legitimado a requerer o registro .....	1760
3.5.2.6.4.5. Especialização da garantia .....	1760
3.5.2.6.5. Hipoteca no processo penal .....	1761
3.5.2.6.5.1. Conceito .....	1761
3.5.2.6.5.2. Natureza jurídica.....	1762
3.5.2.6.5.3. Procedimento de especialização .....	1762
3.5.2.6.6. Hipoteca cedular .....	1763
3.5.2.6.7. Hipoteca invertida .....	1766
3.5.2.6.8. Hipoteca abstrata ou substantiva .....	1768
3.5.2.7. Pluralidade de hipotecas .....	1768
3.5.2.7.1. Sub-hipoteca.....	1768



3.5.2.12.4. Penhora de imóvel hipotecado ao Sistema Financeiro de Habitação .....	1791
3.5.2.13. Prorrogação e perempção da hipoteca.....	1793
3.5.2.14. Restabelecimento de hipoteca .....	1795
3.5.2.15. Cédulas hipotecárias.....	1796
3.5.2.15.1.1. Disposições gerais.....	1796
3.5.2.15.1.2. Forma .....	1797
3.5.2.15.1.3. Legitimidade de emissão .....	1798
3.5.2.15.1.4. Ato registral .....	1798
3.5.2.15.1.5. Vênia conjugal na emissão e no endosso.....	1800
3.5.2.15.1.6. Cancelamento no Registro de Imóveis .....	1800
3.5.2.15.1.7. Endosso e seus efeitos no Registro de Imóveis.....	1800
3.5.2.16. Caução de crédito hipotecário .....	1801
3.5.2.17. Aditamento da hipoteca. Novação .....	1802
3.5.2.18. Cessão de graus na hipoteca e requisitos.....	1804
3.5.2.19. Extinção .....	1805
3.5.2.19.1. Noções gerais.....	1805
3.5.2.19.2. Desaparecimento ou extinção da obrigação.....	1807
3.5.2.19.3. Perecimento da coisa ou resolução da propriedade.....	1808
3.5.2.19.4. Renúncia do credor .....	1809
3.5.2.19.5. Remição, resgate ou redenção da hipoteca .....	1809
3.5.2.19.6. Arrematação ou adjudicação em hasta pública.....	1811
3.5.2.19.7. Prescrição da dívida.....	1813
3.5.2.19.8. Desapropriação .....	1813
3.5.2.19.9. Perempção.....	1814
3.5.2.20. Extensão da hipoteca .....	1815
3.5.2.21. Execução extrajudicial da hipoteca.....	1817
3.5.2.21.1. Introdução .....	1817
3.5.2.21.2. Procedimento .....	1818
3.5.2.21.3. Remição.....	1820
3.5.2.21.4. Leilões negativos e efeitos (venda direta e apropriação do imóvel pelo credor) .....	1820
3.5.2.21.5. Arrematação por terceiro.....	1821
3.5.2.21.6. Execução extrajudicial em concurso de credores.....	1822
<b>3.5.3. Anticrese .....</b>	<b>1824</b>
3.5.3.1. Introdução histórica .....	1824
3.5.3.2. Conceito .....	1830
3.5.3.3. Natureza jurídica .....	1831
3.5.3.4. Modo de constituição .....	1833
3.5.3.5. Efeitos jurídicos .....	1835

3.5.3.5.1. Direitos e obrigações do credor anticrético.....	1835
3.5.3.5.2. Direitos e obrigações do devedor anticrético .....	1838
3.5.3.6. Questões especiais .....	1839
3.5.3.6.1. Usufruto e compromisso irrevogável de compra e venda .....	1839
3.5.3.6.2. Constituição simultânea com a hipoteca.....	1839
3.5.3.6.3. Sub-rogação .....	1840
3.5.3.7. Extinção da anticrese .....	1841
3.5.3.7.1. Extinção do crédito.....	1842
3.5.3.7.2. Remição.....	1842
3.5.3.7.3. Renúncia.....	1843
3.5.3.7.4. Perecimento do objeto .....	1843
3.5.3.7.5. Usucapião do prédio gravado.....	1843
3.5.3.7.6. Perempção.....	1843
<b>3.5.4. Penhor .....</b>	<b>1844</b>
3.5.4.1. Conceito e disposições gerais.....	1844
3.5.4.2. Histórico .....	1845
3.5.4.3. Características.....	1853
3.5.4.3.1. Indivisibilidade .....	1853
3.5.4.3.2. Acessoriedade.....	1853
3.5.4.3.3. Prelação .....	1854
3.5.4.3.4. Sequela .....	1855
3.5.4.4. Espécies de penhor .....	1855
3.5.4.4.1. Penhor comum .....	1857
3.5.4.4.2. Penhor legal .....	1858
3.5.4.4.3. Penhor de títulos de crédito.....	1861
3.5.4.5. Penhor especial de coisas corpóreas.....	1863
3.5.4.5.1. Noções gerais .....	1863
3.5.4.5.2. Objeto .....	1865
3.5.4.5.3. Instrumento constitutivo .....	1865
3.5.4.5.4. Quem pode dar em penhor.....	1867
3.5.4.5.5. Pacto comissório .....	1869
3.5.4.5.6. Penhor de direitos.....	1869
3.5.4.5.7. Penhor rural .....	1872
3.5.4.5.8. Averbação da existência dos penhores com acesso ao Registro de Imóveis .....	1875
3.5.4.5.9. Penhor mercantil.....	1876
3.5.4.5.10. Penhor industrial.....	1877
3.5.4.5.11. Penhor de veículos .....	1878
<b>3.5.5. Caução .....</b>	<b>1879</b>

3.5.5.1. Conceito .....	1879
3.5.5.2. Natureza jurídica e espécies.....	1880
3.5.5.3. Caução Real imobiliária .....	1881
3.5.5.3.1. Caução lastreada em alienação fiduciária de bens imóveis .....	1881
3.5.5.3.2. Substituição da hipoteca legal por caução de títulos da dívida pública....	1882
3.5.5.3.3. Garantia em loteamento urbano .....	1883
3.5.5.3.4. Caução locatícia.....	1883
<b>3.5.6. Alienação fiduciária em garantia .....</b>	<b>1886</b>
3.5.6.1. Introdução .....	1886
3.5.6.2. Origem histórica.....	1887
3.5.6.3. Direito comparado.....	1892
3.5.6.4. Conceito .....	1896
3.5.6.5. Natureza jurídica .....	1899
3.5.6.5.1. Teoria da propriedade resolúvel .....	1899
3.5.6.5.2. Teoria do direito real de garantia .....	1900
3.5.6.5.3. Teoria do direito real de aquisição .....	1901
3.5.6.5.4. Teoria do patrimônio de afetação .....	1902
3.5.6.6. Características.....	1904
3.5.6.7. Elemento subjetivo .....	1908
3.5.6.7.1. Disposições gerais.....	1908
3.5.6.7.2. Usufrutuário, superficiário e credor anticrético.....	1909
3.5.6.7.3. Compromissário comprador e cessionário .....	1910
3.5.6.7.4. Condomínio voluntário (tradicional).....	1911
3.5.6.7.5. Titular do direito real de concessão de uso e de concessão do direito real de uso para fins de moradia.....	1912
3.5.6.7.6. Terceiro na operação principal de empréstimo .....	1912
3.5.6.7.7. União, Estado, Distrito Federal, municípios como titulares da imissão de posse.....	1913
3.5.6.8. Elemento objetivo .....	1914
3.5.6.8.1. Natureza do rol: exaustivo versus taxativo .....	1914
3.5.6.8.2. Imóvel, enfiteuse, propriedade superficiária, direito de uso especial para fins de moradia, o direito real de uso, imissão provisória na posse e outros direitos .....	1915
3.5.6.8.3. Disponibilidade do imóvel e dos direitos dados em alienação fiduciária..	1917
3.5.6.8.4. Alienação fiduciária de segundo grau .....	1918
3.5.6.8.5. Dois ou mais imóveis em garantia e o procedimento extrajudicial de cobrança de débito .....	1920
3.5.6.8.6. Afetação ou exclusividade do bem dado em garantia .....	1923
3.5.6.9. Aspectos formais.....	1924

3.5.6.9.1. Natureza do instrumento.....	1924
3.5.6.9.2. Especialização da dívida: requisitos do art. 24 da Lei nº 9.514/1997 e o controle de legalidade registral .....	1926
3.5.6.10. Alienação fiduciária superveniente .....	1929
3.5.6.11. Extensão da alienação fiduciária .....	1932
3.5.6.12. Aspectos registrais .....	1934
3.5.6.12.1. Natureza e efeitos do registro.....	1934
3.5.6.12.2. Atos registrais .....	1936
3.5.6.12.3. Aditamento da alienação fiduciária. Novação .....	1937
3.5.6.12.4. Competência registral .....	1940
3.5.6.13. Quitação e cancelamento da alienação fiduciária.....	1941
3.5.6.14. Procedimento de execução extrajudicial .....	1943
3.5.6.14.1. Introdução .....	1943
3.5.6.14.2. Constituição em mora e inadimplemento.....	1945
3.5.6.14.3. Rogação e requisitos formais do requerimento .....	1947
3.5.6.14.3.1. Prenotação do título e autuação .....	1947
3.5.6.14.3.2. Requisitos do requerimento .....	1948
3.5.6.14.3.3. Vencimento antecipado da dívida .....	1949
3.5.6.14.3.3.1. Aplicação subsidiária do Código Civil.....	1949
3.5.6.14.3.3.2. Hipóteses de vencimento antecipado do art. 1.425 do CC/2002.....	1950
3.5.6.14.3.3.3. Demonstrativo de débito e o controle pelo oficial.....	1952
3.5.6.14.3.4. Prioridade registral e a qualificação dos protocolos posteriores à intimação .....	1952
3.5.6.14.4. Legitimidade para receber notificação.....	1953
3.5.6.14.4.1. Fiduciante.....	1953
3.5.6.14.4.2. Portaria de condomínio.....	1954
3.5.6.14.4.3. Devedor falecido .....	1954
3.5.6.14.4.4. Devedores casados e a procuração recíproca .....	1955
3.5.6.14.4.5. Pessoas jurídicas e o controle de representação .....	1955
3.5.6.14.5. Formas de notificação .....	1956
3.5.6.14.5.1. Intimações e os prazos de purgação da mora aplicáveis nos financiamentos de aquisição e construção de imóvel residencial.....	1956
3.5.6.14.5.2. Pessoal .....	1957
3.5.6.14.5.3. Correio.....	1959
3.5.6.14.5.4. Hora certa.....	1959
3.5.6.14.5.5. Edital.....	1960
3.5.6.14.5.6. Intimação e os loteamentos e condomínios .....	1962
3.5.6.14.6. Suspensão do procedimento de intimação .....	1963
3.5.6.14.7. Prazo para purgação da mora e seus efeitos.....	1963

3.5.6.14.8. Lei nº 13.465/2017 e o direito intertemporal .....	1967
3.5.6.15. Consolidação da propriedade .....	1968
3.5.6.15.1.1. Conceito.....	1968
3.5.6.15.2. Ato no Registro de Imóveis .....	1969
3.5.6.15.3. Natureza jurídica .....	1970
3.5.6.15.4. Requisitos .....	1971
3.5.6.15.5. Atos registrais .....	1974
3.5.6.15.6. Efeitos .....	1975
3.5.6.15.7. ITBI e laudêmio.....	1976
3.5.6.15.8. Cancelamento da consolidação da propriedade .....	1977
3.5.6.15.9. Indisponibilidade de direitos e outras restrições do bem .....	1978
3.5.6.16. Dação em pagamento.....	1980
3.5.6.16.1. Conceito. Pacto Comissório .....	1980
3.5.6.16.2. Natureza do ato registral.....	1981
3.5.6.17. Leilão extrajudicial e o Registro de Imóveis.....	1981
3.5.6.18. Arrematação .....	1986
3.5.6.19. Execução extrajudicial em concurso de credores.....	1988
3.5.6.20. Cessão da posição contratual .....	1988
3.5.6.20.1. Aspectos comuns.....	1988
3.5.6.20.2. Cessão dos direitos do credor fiduciário .....	1988
3.5.6.20.3. Cessão dos direitos do devedor fiduciante .....	1990
3.5.6.21. Penhora dos direitos do credor fiduciário e do devedor fiduciante .....	1992
3.5.6.22. Partilha de imóvel alienado fiduciariamente .....	1994
3.5.6.23. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI).....	1995
3.5.6.23.1. Conceito .....	1995
3.5.6.23.2. Espécies .....	1996
3.5.6.23.3. Registro. Natureza do ato registral .....	1997
3.5.6.23.4. Requisitos .....	1998
3.5.6.23.5. Cessão do crédito representado por CCI.....	1998
3.5.6.23.6. 4.19.19.6 Resgate da dívida com CCI .....	1999
3.5.6.23.7. Emolumentos .....	2000

## **Bibliografia parcial Parte III (tomo II) .....2002**

### **3.6. Títulos judiciais .....2018**

3.6.1. Conceito .....	2018
3.6.2. Qualificação registral .....	2022
3.6.2.1. Noções gerais.....	2022
3.6.2.2. Ordem judicial e título judicial .....	2026
3.6.2.3. Nota de exigências e o crime de desobediência.....	2029
3.6.3. Arresto e sequestro.....	2030

3.6.3.1. Medidas cautelares nominadas ou típicas .....	2030
3.6.3.2. Arresto .....	2031
3.6.3.2.1. Conceito .....	2031
3.6.3.2.2. Espécies .....	2031
3.6.3.2.3. Natureza jurídica .....	2032
3.6.3.2.4. Pressupostos .....	2033
3.6.3.3. Sequestro .....	2034
3.6.3.3.1. Conceito .....	2034
3.6.3.3.2. Natureza jurídica .....	2034
3.6.3.3.3. Pressupostos .....	2035
3.6.3.4. Natureza do ato registral.....	2035
3.6.3.5. Publicidade registral e Lei 13.097/2015 .....	2036
3.6.3.6. Requisitos para a averbação do título .....	2038
3.6.3.7. Arresto e sequestro e o princípio da continuidade .....	2039
3.6.3.8. Transmissão de imóvel arrestado ou sequestrado .....	2040
3.6.3.9. Cancelamento.....	2040
<b>3.6.4. Arrolamento e arrolamento fiscal .....</b>	<b>2041</b>
3.6.4.1. Conceito .....	2041
3.6.4.2. Natureza jurídica.....	2041
3.6.4.3. Efeitos .....	2042
3.6.4.4. Peculiaridades do arrolamento fiscal.....	2042
3.6.4.4.1. Disposições gerais.....	2042
3.6.4.4.2. Título.....	2044
3.6.4.4.3. Natureza do ato registral.....	2044
3.6.4.4.4. Art. 64-A da Lei nº 9.532/1997 e seus efeitos no Registro Imobiliário .....	2045
3.6.4.4.5. Cancelamento.....	2046
<b>3.6.5. Penhora .....</b>	<b>2046</b>
3.6.5.1. Conceito .....	2046
3.6.5.2. Registro .....	2047
3.6.5.3. Natureza do ato registral.....	2048
3.6.5.4. Inscrições registrais preventivas .....	2049
3.6.5.5. Requisitos .....	2049
3.6.5.6. Objeto da penhora e o Registro de Imóveis.....	2051
3.6.5.7. Penhora de imóvel inalienável e impenhorável.....	2053
3.6.5.8. Penhora de bem indivisível .....	2056
3.6.5.9. Penhora de direitos do imóvel.....	2056
3.6.5.9.1. Generalidades .....	2056
3.6.5.9.2. Usufruto.....	2057
3.6.5.9.3. Compromisso de compra e venda .....	2058

3.6.5.9.4. Direito hereditário.....	2059
3.6.5.9.5. Alienação fiduciária .....	2060
3.6.5.10. Penhora do patrimônio de afetação estendido .....	2061
3.6.5.11. Penhora de dívida federal (art. 53 da Lei nº 8.212/1991) .....	2062
3.6.5.12. Fraude à execução. Averbação de ineficácia .....	2064
3.6.5.13. Cancelamento direto e indireto do registro da penhora .....	2066
3.6.5.14. Penhora eletrônica .....	2069
<b>3.6.6. Averbação premonitória .....</b>	<b>2070</b>
3.6.6.1. Conceito .....	2070
3.6.6.2. Objetivo .....	2071
3.6.6.3. Evolução legislativa .....	2071
3.6.6.4. Art. 792, do Código de Processo Civil de 2015 e art. 54, da Lei nº 13.097/2015 .....	2072
3.6.6.5. Requisitos .....	2074
3.6.6.6. Procedimento .....	2079
3.6.6.7. Art. 799, IX do Código de Processo Civil de 2015.....	2081
3.6.6.8. Fraude à execução .....	2082
<b>3.6.7. Averbação pré-executória (Lei nº 13.606/2018).....</b>	<b>2082</b>
3.6.7.1. Conceito .....	2082
3.6.7.2. Requisitos .....	2083
3.6.7.3. Constitucionalidade .....	2083
<b>3.6.8. Protesto contra alienação de bens .....</b>	<b>2084</b>
3.6.8.1. Conceito .....	2084
3.6.8.2. Natureza jurídica .....	2085
3.6.8.3. Regime jurídico .....	2085
3.6.8.4. Questões registrais .....	2086
3.6.8.4.1. Histórico de procedimentos no Registro de Imóveis .....	2086
3.6.8.4.2. Determinação de intimação oficial.....	2088
3.6.8.4.3. Ato de averbação .....	2089
3.6.8.4.4. Arquivamento. O Provimento nº 07/1976 (1ª vara).....	2090
3.6.8.5. Efeitos registrais .....	2090
3.6.8.5.1. Não torna a coisa inalienável .....	2090
3.6.8.5.2. Não onera a propriedade .....	2091
3.6.8.5.3. Não impede o loteamento.....	2091
3.6.8.6. Cancelamento.....	2092
<b>3.6.9. Hipoteca judiciária.....</b>	<b>2092</b>
3.6.9.1. Conceito .....	2092
3.6.9.2. Requisitos .....	2094
3.6.9.3. Título hábil.....	2095

3.6.9.4. Legitimado a requerer o registro .....	2096
3.6.9.5. Direito de preferência .....	2097
3.6.9.6. Dispensa de especialização .....	2097
3.6.9.7. Questões processuais .....	2098
3.6.9.8. Legislações anteriores .....	2099
3.6.9.8.1. Código Civil de 1916.....	2099
3.6.9.8.2. Código de Processo Civil de 1973 .....	2099
<b>3.6.10. Citação em ações reais e pessoais reipersecutórias .....</b>	<b>2100</b>
3.6.10.1. Breve histórico.....	2100
3.6.10.2. Natureza do ato registral e efeitos .....	2102
3.6.10.3. Certidão de registro de citação em ação real ou pessoal reipersecutória.....	2104
3.6.10.4. Conceitos: ação real e ação pessoal reipersecutória.....	2104
3.6.10.5. A citação e o Registro de Imóveis.....	2105
3.6.10.6. Averbação premonitória: diferenciações.....	2106
<b>3.6.11. Formal de partilha .....</b>	<b>2107</b>
3.6.11.1. Disposições gerais .....	2107
3.6.11.2. Inventário e partilha .....	2109
3.6.11.2.1. Conceito de inventário .....	2109
3.6.11.2.2. Espécies de inventário .....	2111
3.6.11.2.3. Competência.....	2112
3.6.11.3. Título apto para registro .....	2112
3.6.11.3.1. Questões gerais .....	2112
3.6.11.3.2. Requisitos do inventário extrajudicial .....	2114
3.6.11.3.2.1. Partes capazes (herdeiros, cônjuge ou companheiro supérstite) ....	2114
3.6.11.3.2.2. Cônjuge do herdeiro .....	2114
3.6.11.3.2.3. Companheiro do de cujus.....	2115
3.6.11.3.2.4. Partes concordes .....	2116
3.6.11.3.2.5. Inexistência de testamento .....	2116
3.6.11.3.2.6. Assistência de advogado.....	2118
3.6.11.3.2.7. Requisitos do inventário judicial .....	2119
3.6.11.4. Princípios registrais.....	2120
3.6.11.5. Fiscalização de imposto sobre transmissão e emolumentos .....	2121
3.6.11.6. Elementos subjetivos.....	2122
3.6.11.7. Elementos objetivos .....	2123
3.6.11.8. Legislação aplicável ou direito intertemporal .....	2124
3.6.11.9. Partilha per saltum .....	2125
3.6.11.10. Monte partilhável.....	2127
3.6.11.11. Bem não sujeito à partilha .....	2130

3.6.11.12. Súmula nº 377 do STF e a qualificação registral.....	2132
3.6.11.13. Cessão de direitos hereditários.....	2135
3.6.11.14. Renúncia à herança .....	2137
3.6.11.15. Direito de representação.....	2139
3.6.11.16. Credores .....	2140
<b>3.6.12. Divórcio e separação.....</b>	<b>2140</b>
3.6.12.1. Conceito.....	2140
3.6.12.1.1. Espécies.....	2143
3.6.12.1.2. Competência.....	2144
3.6.12.1.3. Título .....	2145
3.6.12.1.3.1. Disposições gerais.....	2145
3.6.12.1.3.2. Escritura pública .....	2145
3.6.12.1.3.3. Título judicial .....	2146
3.6.12.1.4. Princípios registrais .....	2147
3.6.12.1.5. Regime patrimonial e a propriedade do bem partilhado.....	2147
3.6.12.1.6. Fiscalização dos impostos sobre transmissão.....	2149
3.6.12.1.7. Elementos subjetivos.....	2150
3.6.12.1.8. Elementos objetivos.....	2150
3.6.12.1.8.1. Disposições gerais.....	2150
3.6.12.1.8.2. Imóvel com alienação fiduciária.....	2150
3.6.12.1.8.3. Partilha de usufruto.....	2151
3.6.12.1.9. Natureza do ato registral: registro ou averbação.....	2151
3.6.12.1.10. Natureza jurídica do estado dos bens do casal e o Registro de Imóveis .....	2153
3.6.12.1.11. Restabelecimento da sociedade conjugal .....	2156
<b>3.6.13. Ação demarcatória e ação divisória .....</b>	<b>2158</b>
3.6.13.1. Introdução histórica.....	2158
3.6.13.2. Conceitos .....	2159
3.6.13.2.1. Ação demarcatória .....	2159
3.6.13.2.2. Ação divisória.....	2160
3.6.13.3. Procedimento .....	2162
3.6.13.3.1. Disposições gerais .....	2162
3.6.13.3.2. Especificidades da ação demarcatória.....	2162
3.6.13.3.3. Especificidades da ação divisória.....	2164
3.6.13.4. Qualificação registral .....	2166
<b>3.6.14. Carta de adjudicação e de arrematação .....</b>	<b>2169</b>
3.6.14.1. Disposições gerais .....	2169
3.6.14.2. Cartas e requisitos .....	2171
3.6.14.3. Conceito.....	2174

3.6.14.3.1. Adjudicação.....	2174
3.6.14.3.2. Arrematação.....	2175
3.6.14.4. Letigimidade.....	2176
3.6.14.4.1. Adjudicação.....	2176
3.6.14.4.2. Arrematação.....	2177
3.6.14.5. Natureza jurídica da aquisição.....	2178
3.6.14.5.1. Momento da aquisição.....	2178
3.6.14.5.2. Forma originária e derivada de aquisição da propriedade.....	2180
3.6.14.6. Procedimento.....	2187
3.6.14.6.1. Adjudicação.....	2187
3.6.14.6.2. Arrematação.....	2189
3.6.14.7. Efeitos.....	2191
3.6.14.7.1. Carta de Adjudicação.....	2191
3.6.14.7.2. Carta de Arrematação.....	2191
3.6.14.8. Arrematação e continuidade registral.....	2193
3.6.14.9. Adjudicação de unidade autônoma pelo condomínio.....	2198
3.6.14.10. Trânsito em julgado da arrematação e adjudicação.....	2199
3.6.14.11. Arrematação de imóveis com indisponibilidade (art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/1991 e outras determinadas em juízo).....	2200
3.6.14.12. Certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias.....	2204
3.6.14.13. Cancelamento de hipoteca ou outro gravame de imóvel arrematado.....	2206
3.6.14.14. Registro da arrematação e a observância da ordem de preferência das penhoras.....	2210
<b>3.6.15. Títulos estrangeiros.....</b>	<b>2210</b>
3.6.15.1. Conceito.....	2210
3.6.15.2. Espécies.....	2211
3.6.15.2.1. Atos autênticos de países estrangeiros com força de instrumento público.....	2211
3.6.15.2.2. Sentença estrangeira.....	2213
3.6.15.2.2.1. Disposições sobre o registro.....	2213
3.6.15.2.2.2. Procedimento de homologação pelo STJ.....	2214
3.6.15.2.2.3. Homologação pelo STJ do divórcio e separação estrangeiros.....	2215
<b>3.6.16. Empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures.....</b>	<b>2216</b>
3.6.16.1. Conceito.....	2216
3.6.16.2. Breve histórico legislativo.....	2218
3.6.16.3. Espécies.....	2218
3.6.16.3.1. Quanto à conversibilidade.....	2218
3.6.16.3.2. Quanto à garantia.....	2219

3.6.16.4. Requisitos do certificado de emissão .....	2220
3.6.16.5. Efeitos registrais .....	2221
<b>3.7. Títulos administrativos .....</b>	<b>2222</b>
<b>3.7.1. Desapropriação .....</b>	<b>2222</b>
3.7.1.1. Introdução .....	2222
3.7.1.2. Conceito .....	2224
3.7.1.3. Histórico .....	2227
3.7.1.4. Regime jurídico .....	2229
3.7.1.5. Espécies .....	2229
3.7.1.6. Natureza jurídica e efeitos no Registro de Imóveis .....	2232
3.7.1.7. Pressupostos .....	2235
3.7.1.8. Processo expropriatório .....	2236
3.7.1.8.1. Primeira fase (declaratória) .....	2236
3.7.1.8.2. Segunda fase (executória) .....	2238
3.7.1.8.3. Caducidade da desapropriação .....	2239
3.7.1.9. Indenização .....	2239
3.7.1.9.1. Cálculo .....	2239
3.7.1.9.2. Imissão Provisória na Posse e Depósito Inicial .....	2242
3.7.1.9.3. Valor Final da Indenização na Fase Executória .....	2242
3.7.1.9.4. Levantamento da Indenização Depositada .....	2242
3.7.1.9.5. Sub-rogação e Interesses de Terceiros .....	2243
3.7.1.10. Título hábil ao registro e seus requisitos .....	2243
3.7.1.10.1. Escritura pública .....	2243
3.7.1.10.2. Título judicial .....	2244
3.7.1.10.3. Contratos ou termos administrativos .....	2245
3.7.1.11. Princípios da continuidade e da especialidade na desapropriação .....	2246
3.7.1.12. Desapropriação rural e a área mínima de divisão do imóvel rural .....	2248
3.7.1.13. Cancelamento das onerações decorrentes do registro da desapropriação .....	2250
3.7.1.14. Atos registrais da desapropriação total e parcial .....	2250
3.7.1.15. Imissão provisória na posse .....	2252
3.7.1.15.1. Introdução .....	2252
3.7.1.15.2. Hipóteses de incidência .....	2252
3.7.1.15.3. Registro e transmissão da propriedade após a imissão provisória na posse .....	2254
3.7.1.15.4. Concordância do expropriado na imissão provisória da posse e o registro da transmissão definitiva da propriedade (art. 34-A do Decreto-Lei nº 3.365/1941, incluído pela Lei nº 13.465/2017) .....	2255
3.7.1.16. Desapropriação indireta .....	2258
3.7.1.17. Desapropriação por zona .....	2259

3.7.1.18. Desistência .....	2260
3.7.1.19. Tredestinação .....	2261
3.7.1.20. Retrocessão e direito de preferência .....	2262
3.7.1.21. Desapropriação privada (judicial) .....	2262
3.7.1.22. Desapropriação confiscatória .....	2263
<b>3.7.2. Confisco .....</b>	<b>2263</b>
3.7.2.1. Introdução e Conceito .....	2263
3.7.2.2. Natureza jurídica .....	2264
3.7.2.3. Diferenças entre sequestro de bens e confisco de bens .....	2266
3.7.2.4. Espécies .....	2267
3.7.2.5. Requisitos .....	2267
3.7.2.6. Efeitos registrais .....	2269
<b>3.7.3. Concessão de Uso Especial para fins de Moradia.....</b>	<b>2270</b>
3.7.3.1. Conceito e finalidade .....	2270
3.7.3.2. Natureza jurídica .....	2271
3.7.3.3. Concessão de uso especial coletiva.....	2272
3.7.3.4. Concessão de uso especial para fins comerciais .....	2273
3.7.3.5. Requisitos e procedimento .....	2274
3.7.3.6. Efeitos registrais .....	2275
<b>3.7.4. Concessão de Direito Real de Uso.....</b>	<b>2276</b>
3.7.4.1. Conceito .....	2276
3.7.4.2. Natureza jurídica .....	2278
3.7.4.3. Requisitos .....	2279
3.7.4.4. Características.....	2280
3.7.4.5. Efeitos registrais .....	2280
<b>3.7.5. Tombamento.....</b>	<b>2281</b>
3.7.5.1. Conceito e objeto.....	2281
3.7.5.2. Natureza jurídica .....	2283
3.7.5.3. Espécies .....	2284
3.7.5.4. Ato institutivo .....	2286
3.7.5.4.1. Lei.....	2286
3.7.5.4.2. Ato do Poder Executivo .....	2286
3.7.5.5. Procedimento .....	2287
3.7.5.6. Efeitos jurídicos .....	2288
3.7.5.7. Registro .....	2290
<b>3.7.6. Alienação de imóvel pela Administração Pública.....</b>	<b>2292</b>
3.7.6.1. Espécies de alienação e bens alienáveis .....	2292
3.7.6.2. Procedimento e requisitos de alienação .....	2293
3.7.6.3. Questões registrais .....	2294

<b>Bibliografia parcial Parte III (tomo II) .....</b>	<b>2296</b>
<b>4. Institutos Jurídicos e Registrabilidade .....</b>	<b>2311</b>
<b>4.1. Regularização fundiária e reurbanização.....</b>	<b>2313</b>
4.1.1. Contexto histórico .....	2313
4.1.2. Regime jurídico .....	2315
4.1.3. Conceito .....	2320
4.1.4. Objeto .....	2322
4.1.5. Dimensões .....	2325
4.1.6. Objetivos .....	2326
4.1.7. Terminologia .....	2331
4.1.8. Modalidades.....	2333
4.1.9. Instrumentos e formas de titulação .....	2336
4.1.9.1. Usucapião .....	2336
4.1.9.2. Arrecadação de imóvel abandonado.....	2337
4.1.9.3. Consórcio imobiliário .....	2338
4.1.9.4. Desapropriação .....	2339
4.1.9.4.1.1. Em favor dos possuidores.....	2339
4.1.9.4.1.2. Por interesse social .....	2339
4.1.9.5. Legitimação fundiária.....	2340
4.1.9.6. Legitimação de posse .....	2343
4.1.9.7. Concessão de direito real de uso .....	2345
4.1.9.8. Concessão de uso para fins de moradia .....	2346
4.1.9.9. Alienação de imóvel pela administração .....	2347
4.1.9.10. Direito de preempção.....	2348
4.1.9.11. Transferência do direito de construir .....	2349
4.1.9.12. Requisição .....	2350
4.1.9.13. Intervenção .....	2350
4.1.9.14. Compra e venda.....	2351
4.1.9.15. Doação .....	2351
4.1.9.16. Adjudicação Compulsória .....	2352
4.1.10. Legitimados .....	2353
4.1.11. Procedimento administrativo.....	2355
4.1.11.1. Introdução.....	2355
4.1.11.2. Primeira etapa .....	2356
4.1.11.2.1. Competência.....	2356
4.1.11.2.2. Requerimento e notificações .....	2357
4.1.11.2.3. Projeto de regularização .....	2360
4.1.11.2.4. Aprovação municipal e a CRF .....	2366

4.1.11.2.5. CRF.....	2368
4.1.11.3. Segunda etapa: o registro .....	2369
4.1.11.3.1. Competência.....	2369
4.1.11.3.2. Rogação.....	2369
4.1.11.3.3. Procedimento .....	2370
4.1.11.3.4. Abertura das matrículas e registro dos direitos reais.....	2373
4.1.11.3.5. Registro de imóvel sob condomínio geral.....	2377
4.1.11.3.6. Registro de imóvel sob condomínio edilício.....	2378
4.1.11.4. Isenção de emolumentos .....	2378
4.1.11.5. Demarcação urbanística .....	2379
<b>4.2. Regularização fundiária rural .....</b>	<b>2382</b>
4.2.1. Conceito .....	2382
4.2.2. Contexto histórico .....	2382
4.2.3. Regime jurídico .....	2384
4.2.3.1. Introdução .....	2384
4.2.3.2. Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 .....	2384
4.2.3.3. Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009 .....	2385
4.2.3.4. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.....	2385
4.2.3.5. Lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014 .....	2386
4.2.3.6. Decreto nº 10.592, de 24 de dezembro de 2020.....	2386
4.2.4. Objetivos .....	2386
<b>4.3. Loteamento Urbano.....</b>	<b>2387</b>
4.3.1. Fundamento constitucional.....	2387
4.3.2. Origem etimológica .....	2389
4.3.3. Histórico .....	2391
4.3.3.1. Contexto socioeconômico.....	2391
4.3.3.2. Decreto-Lei nº 58/1937 .....	2392
4.3.3.3. Decreto nº 3.079/1938.....	2395
4.3.3.4. Decreto-Lei nº 271/1967 .....	2396
4.3.3.5. Lei nº 6.766/1979 .....	2399
4.3.3.6. Lei nº 13.465/2017.....	2401
4.3.3.7. Alterações posteriores.....	2402
4.3.4. Conceito .....	2404
4.3.5. Institutos assemelhados .....	2406
4.3.5.1. Desmembramento e desdobro .....	2406
4.3.5.2. Conjunto habitacional.....	2407
4.3.5.3. Condomínio de lotes.....	2409
4.3.6. Regime jurídico .....	2411
4.3.7. Objeto .....	2412

4.3.7.1. O solo urbano e sua definição .....	2412
4.3.7.2. Zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica .....	2415
4.3.7.3. Impedimentos objetivos .....	2417
4.3.7.4. Imóvel onerado e o loteamento.....	2418
4.3.7.5. Área parcelada.....	2420
<b>4.3.8. Efeitos .....</b>	<b>2420</b>
<b>4.3.9. Classificação .....</b>	<b>2423</b>
4.3.9.1. Loteamento regular, irregular e clandestino.....	2423
4.3.9.2. Loteamento aberto e fechado (ou de acesso controlado).....	2425
4.3.9.2.1. Introdução .....	2425
4.3.9.2.2. Loteamento aberto (ou próprio) .....	2426
4.3.9.2.3. Loteamento fechado ou de acesso controlado (ou impróprio).....	2427
4.3.9.2.3.1. Precedentes .....	2427
4.3.9.2.3.2. Conceito.....	2428
4.3.9.2.3.3. Aspectos formais .....	2430
4.3.9.2.3.4. Críticas.....	2430
<b>4.3.10. Requisitos urbanísticos .....</b>	<b>2432</b>
<b>4.3.11. Infraestrutura.....</b>	<b>2435</b>
<b>4.3.12. Zonas Habitacionais de Interesse Social .....</b>	<b>2435</b>
<b>4.3.13. Áreas públicas e o loteamento .....</b>	<b>2436</b>
<b>4.3.14. Natureza do registro .....</b>	<b>2437</b>
<b>4.3.15. Competência registral .....</b>	<b>2439</b>
<b>4.3.16. Empreendedor .....</b>	<b>2440</b>
<b>4.3.17. Documentos necessários e qualificação registral.....</b>	<b>2441</b>
4.3.17.1. Introdução.....	2441
4.3.17.2. Requerimento .....	2443
4.3.17.3. Título de propriedade ou certidão de matrícula.....	2447
4.3.17.4. Imissão provisória na posse para fins de loteamento .....	2449
4.3.17.5. Histórico dos títulos de propriedade dos últimos 20 anos e respectivos comprovantes.....	2451
4.3.17.6. Certidões.....	2454
4.3.17.6.1. Certidões Negativas .....	2454
4.3.17.6.2. Certidões de Protestos.....	2457
4.3.17.6.3. Certidões de Ações Cíveis e Penais.....	2458
4.3.17.6.4. Certidões da Situação Jurídica Atualizada.....	2460
4.3.17.7. Ato de Aprovação .....	2461
4.3.17.8. Planta ou projeto de parcelamento urbano .....	2464
4.3.17.9. Termo de verificação ou cronograma de obras.....	2465
4.3.17.10. Contrato-padrão.....	2467
4.3.17.11. Consentimento do cônjuge.....	2471

4.3.17.12. Memorial.....	2472
<b>4.3.18. Procedimento registral.....</b>	<b>2473</b>
4.3.18.1. Introdução. Natureza do procedimento e suas fases.....	2473
4.3.18.2. Fase própria ou ordinária.....	2475
4.3.18.2.1. Disposições gerais .....	2475
4.3.18.2.2. Prenotação e autuação.....	2476
4.3.18.2.3. Qualificação registral .....	2476
4.3.18.2.4. Comunicação ao Município.....	2478
4.3.18.2.5. Publicação de editais .....	2479
4.3.18.2.6. Registro do loteamento .....	2480
4.3.18.3. Fase imprópria ou extraordinária .....	2483
4.3.18.3.1. Disposições gerais .....	2483
4.3.18.3.2. Impugnações .....	2484
4.3.18.4. Parcelamento para fins urbanos em zona rural .....	2489
<b>4.3.19. Prazos e forma de contagem .....</b>	<b>2490</b>
<b>4.3.20. Garantias reais para fins de obra de infraestrutura.....</b>	<b>2491</b>
<b>4.3.21. Dispensa de registro especial .....</b>	<b>2493</b>
<b>4.3.22. Faixa non aedificandi.....</b>	<b>2496</b>
4.3.22.1. Conceito.....	2496
4.3.22.2. Natureza jurídica.....	2497
4.3.22.3. Publicidade .....	2497
<b>4.3.23. Aprovação do GRAPROHAB .....</b>	<b>2498</b>
<b>4.3.24. Restrições convencionais.....</b>	<b>2500</b>
4.3.24.1. Conceito.....	2500
4.3.24.2. Natureza jurídica.....	2502
4.3.24.3. Formas de publicidade.....	2503
4.3.24.4. Restrições legais.....	2504
4.3.24.5. O controle das restrições convencionais pelo Oficial do Registro de Imóveis .....	2506
<b>4.3.25. Execução de obras de infraestrutura e o Registro de Imóveis.....</b>	<b>2509</b>
<b>4.3.26. Áreas públicas (ruas, sistemas de lazer e equipamentos públicos). Doações ao Município .....</b>	<b>2510</b>
<b>4.3.27. Patrimônio de afetação.....</b>	<b>2513</b>
<b>4.3.28. Alteração do registro do loteamento .....</b>	<b>2515</b>
<b>4.3.29. Cancelamento do registro do loteamento .....</b>	<b>2519</b>
<b>4.3.30. Desdobro de lote .....</b>	<b>2524</b>
4.3.30.1. Conceito.....	2524
4.3.30.2. Regime jurídico .....	2525
4.3.30.3. Aspectos da qualificação registral.....	2526

4.3.31. Regularização do Loteamento irregular .....	2530
<b>4.4. Loteamento Rural.....</b>	<b>2533</b>
4.4.1. Introdução .....	2533
4.4.2. Regime Jurídico.....	2534
4.4.3. Imóveis rurais.....	2535
4.4.3.1. Conceito .....	2535
4.4.3.2. Características.....	2536
4.4.3.3. Função social.....	2537
4.4.3.4. Produtividade .....	2540
4.4.3.5. Dimensionamento.....	2541
4.4.3.5.1. Introdução .....	2541
4.4.3.5.2. Propriedade familiar.....	2541
4.4.3.5.3. Módulo rural.....	2542
4.4.3.5.4. Módulo fiscal .....	2543
4.4.3.5.5. Fração Mínima de Parcelamento (FMP).....	2543
4.4.3.5.6. Pequena, média e grande propriedade.....	2545
4.4.3.5.7. Latifúndio.....	2545
4.4.3.5.8. Minifúndio .....	2547
4.4.3.6. Georreferenciamento.....	2547
4.4.3.7. Descaracterização.....	2553
4.4.3.7.1. Introdução .....	2553
4.4.3.7.2. Procedimento.....	2554
4.4.3.7.3. Atualização cadastral .....	2555
4.4.4. Cadastro Rural.....	2557
4.4.4.1. Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR).....	2557
4.4.4.2. Cadastro Ambiental Rural (CAR) .....	2557
4.4.4.3. Cadastro de Imóveis Rurais (CAFIR).....	2559
4.4.4.4. Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR) .....	2560
4.4.4.5. Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais (CCIR).....	2560
4.4.5. Desapropriação para fins de reforma agrária .....	2561
4.4.6. Parcelamento do imóvel rural.....	2564
4.4.6.1. Regime jurídico .....	2564
4.4.6.2. Imóvel rural localizado em zona urbana, parcelado para fins urbanos.....	2565
4.4.6.3. Imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de área de expansão urbana, parcelado para fins agrícolas .....	2566
4.4.6.4. Hipóteses não admitidas .....	2567
4.4.6.5. Chácaras de recreio .....	2568
4.4.6.6. Registro .....	2569
4.4.7. Desmembramento do imóvel rural.....	2570

<b>4.5. Incorporação imobiliária.....</b>	<b>2572</b>
4.5.1. Histórico .....	2572
4.5.2. Incorporação e o direito comparado .....	2578
4.5.3. Definição e Regulamentação .....	2580
4.5.4. O papel do registro imobiliário.....	2583
4.5.5. Incorporador .....	2586
4.5.6. Incorporação imobiliária e a construção do empreendimento por grupo de pessoas.....	2588
4.5.7. Natureza Jurídica do registro .....	2589
4.5.8. Objeto da incorporação.....	2591
4.5.9. Espécies de incorporação .....	2592
4.5.9.1. Introdução .....	2592
4.5.9.2. Construção a preço fechado .....	2593
4.5.9.3. Construção por administração, ou “a preço de custo” .....	2593
4.5.9.4. Construção por empreitada .....	2593
4.5.10. Das restrições (ônus reais, fiscais e outros gravames) à incorporação imobiliária ...	2595
4.5.11. Morfologia registral .....	2601
4.5.11.1.1. Considerações iniciais.....	2601
4.5.11.1.2. Competência registral .....	2601
4.5.11.1.3. Protocolização, autuação da documentação e prazo do registro.....	2602
4.5.11.1.4. Documentos do art. 32 da Lei nº 4.592/1964 e o juízo de qualificação registral .....	2604
4.5.11.1.4.1. Introdução .....	2604
4.5.11.1.4.2. Requerimento .....	2606
4.5.11.1.4.3. Título de propriedade ou direito aquisitivo .....	2607
4.5.11.1.4.4. Certidões .....	2611
4.5.11.1.4.5. Histórico do imóvel.....	2614
4.5.11.1.4.6. Projeto de construção .....	2617
4.5.11.1.4.7. Cálculo das áreas da edificação .....	2618
4.5.11.1.4.8. Certidão negativa de débito previdenciário.....	2620
4.5.11.1.4.9. Memorial descritivo das áreas projetadas .....	2621
4.5.11.1.4.10. Avaliação do custo global da obra.....	2621
4.5.11.1.4.11. Discriminação das frações ideais, sua descrição e caracterizações .....	2622
4.5.11.1.4.12. Minuta da convenção .....	2623
4.5.11.1.4.13. Declaração da parcela de preço do inciso II do art. 39 da Lei nº 4.531/1964 .....	2624
4.5.11.1.4.14. Mandato .....	2625
4.5.11.1.4.15. Prazo de carência ou desistência .....	2625
4.5.11.1.4.16. Atestado de idoneidade financeira .....	2627

4.5.11.1.4.17. Vagas de garagem .....	2628
4.5.11.1.4.18. Contrato padrão .....	2629
4.5.11.1.5. O ato de registro.....	2631
4.5.11.1.6. Matrícula das unidades futuras .....	2635
4.5.11.1.7. Imissão da posse pelo ente público e a incorporação imobiliária ....	2637
4.5.11.1.8. Efeitos do registro .....	2638
4.5.11.1.9. Publicidade direta dos documentos do art. 32 da Lei 4.491/1964 ...	2639
4.5.11.1.10. Prazo de validade da incorporação .....	2640
4.5.11.2. Contratos preliminares e a incorporação.....	2642
4.5.11.2.1. Promessa de venda, cessão e promessa de cessão .....	2642
4.5.11.2.2. Promessa de permuta.....	2643
4.5.11.2.2.1. Conceito.....	2643
4.5.11.2.2.2. Hipóteses.....	2646
4.5.11.2.2.3. Simultaneidade dos registros da promessa de permuta e incorpo- ração imobiliária .....	2648
4.5.11.2.2.4. Publicidade registral.....	2651
4.5.11.2.3. Compra e venda (ou compromisso de venda) com dação em paga- mento .....	2652
4.5.11.3. Art. 237-A da Lei 6.015/1973 .....	2654
4.5.11.4. Alteração da incorporação imobiliária .....	2656
4.5.11.5. Cessão e sub-rogação da incorporação imobiliária .....	2658
4.5.11.6. Patrimônio de afetação .....	2660
4.5.11.6.1. Introdução .....	2660
4.5.11.6.2. Regime jurídico .....	2662
4.5.11.6.3. Conceito. Teoria da afetação .....	2663
4.5.11.6.4. Natureza Jurídica .....	2665
4.5.11.6.5. Características.....	2666
4.5.11.6.6. Bens sujeitos à afetação .....	2668
4.5.11.6.7. Limites da afetação .....	2670
4.5.11.6.8. Possibilidade de constituição em patrimônios separados .....	2670
4.5.11.6.9. Afetação no imóvel financiado.....	2671
4.5.11.6.10. Forma de constituição da afetação .....	2671
4.5.11.6.11. Fiscalização da incorporação .....	2673
4.5.11.6.12. Regime tributário na afetação.....	2674
4.5.11.6.13. Poderes da Comissão de Representantes.....	2675
4.5.11.6.14. Extinção da afetação e o Registro de Imóveis .....	2677
4.5.11.6.15. Efeitos da afetação na falência ou insolvência do incorporador ....	2678
4.5.11.6.16. Efeitos da afetação na Lei nº 13.786/2018 .....	2680
4.5.11.7. Destituição do incorporador.....	2681
4.5.11.8. Cancelamento do empreendimento .....	2683

<b>4.6. Condomínios .....</b>	<b>2685</b>
4.6.1. Condomínio edilício .....	2685
4.6.1.1. Evolução histórica no direito estrangeiro .....	2685
4.6.1.2. Evolução histórica no Brasil .....	2689
4.6.1.2.1. Antes do Código Civil de 2002 .....	2689
4.6.1.2.2. Da vigência do Código Civil de 2002 e a situação da Lei nº 4.591/1964 ....	2692
4.6.1.3. Conceito .....	2694
4.6.1.4. Denominação .....	2698
4.6.1.5. Espécies do condomínio .....	2699
4.6.1.5.1. Condomínio edilício .....	2700
4.6.1.5.2. Condomínio em plano horizontal .....	2702
4.6.1.5.3. Condomínio em plano vertical (deitado) .....	2702
4.6.1.5.4. Condomínio de lotes .....	2704
4.6.1.5.5. Condomínio urbano simples .....	2704
4.6.1.6. Natureza jurídica do condomínio .....	2705
4.6.1.6.1. Segundo a estrutura de direito .....	2706
4.6.1.6.1.1. Teoria da universalidade de direito e de fato .....	2710
4.6.1.6.1.2. Teoria da sociedade .....	2711
4.6.1.6.2. Segundo a teoria dos direitos reais .....	2712
4.6.1.6.2.1. Teoria do direito real especial .....	2712
4.6.1.6.2.2. Teoria da servidão .....	2713
4.6.1.6.2.3. Teoria da superfície .....	2713
4.6.1.7. Ente despersonalizado e a aquisição e constituição de direitos reais pelo condomínio .....	2714
4.6.1.7.1. Aquisição de imóvel pelo condomínio .....	2714
4.6.1.7.2. Adjudicação de imóvel pelo condomínio .....	2717
4.6.1.7.3. Aquisição de imóvel para inclusão de novas unidades autônomas e am- pliação de área comum .....	2719
4.6.1.7.4. Constituição de superfície e outros direitos reais do condomínio .....	2722
4.6.1.8. Características .....	2723
4.6.1.8.1. Propriedade exclusiva .....	2723
4.6.1.8.2. Propriedade comum .....	2724
4.6.1.8.2.1. Disposições gerais .....	2724
4.6.1.8.2.2. Classificação .....	2726
4.6.1.8.2.2.1. Partes comuns por natureza .....	2726
4.6.1.8.2.2.2. Partes comuns por destinação .....	2727
4.6.1.8.2.3. Inalienabilidade e impenhorabilidade das partes comuns .....	2727
4.6.1.8.3. Edificações ou conjuntos de edificações .....	2728

4.6.1.8.4. Destinação residencial e não residencial .....	2728
4.6.1.9. Fração ideal no solo e nas partes comuns .....	2729
4.6.1.9.1. Definição e regime jurídico.....	2729
4.6.1.9.2. Momento de fixação .....	2730
4.6.1.9.3. Alteração da fração ideal.....	2731
4.6.1.9.4. Critérios de fixação da fração ideal.....	2731
4.6.1.10. A instituição e especificação condominial .....	2732
4.6.1.10.1. Legitimidade.....	2732
4.6.1.10.2. Terreno.....	2736
4.6.1.10.2.1. Disposições gerais.....	2736
4.6.1.10.2.2. Unificação ou desdobro dos imóveis como ato precedente ....	2736
4.6.1.10.2.3. Imóvel com superfície.....	2737
4.6.1.10.3. Forma de instrumentalização.....	2737
4.6.1.10.3.1. Natureza do instrumento .....	2737
4.6.1.10.3.2. Instituição por ato unilateral e por acordo de vontades .....	2739
4.6.1.10.3.3. Instituição por testamento ou doação.....	2739
4.6.1.10.3.4. Instituição após a incorporação imobiliária .....	2741
4.6.1.10.3.5. Instituição por decisão judicial .....	2741
4.6.1.10.3.6. Conteúdo do instrumento ou requisitos formais.....	2742
4.6.1.10.3.6.1. As discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns.....	2742
4.6.1.10.3.6.2. A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativa- mente ao terreno e às partes comuns, bem como a indicação das áreas comuns do condomínio .....	2743
4.6.1.10.3.6.3. O fim a que as unidades se destinam.....	2744
4.6.1.10.3.6.4. Natureza jurídica do registro .....	2744
4.6.1.11. Morfologia registral .....	2747
4.6.1.11.1. Prazo de registro .....	2747
4.6.1.11.2. Documentos necessários para a instituição.....	2748
4.6.1.11.2.1. Requerimento .....	2748
4.6.1.11.2.2. Instrumento de especificação condominial .....	2749
4.6.1.11.2.3. Habite-se .....	2750
4.6.1.11.2.4. Certidão Negativa de Débitos do INSS .....	2750
4.6.1.11.2.5. Projeto de obra aprovado pela Municipalidade .....	2751
4.6.1.11.2.6. Quadros de área .....	2751
4.6.1.11.2.7. Supercondomínios.....	2752
4.6.1.12. Atos registrais.....	2754
4.6.1.12.1. Averbação de construção .....	2754
4.6.1.12.2. Registro da instituição e especificação condominial.....	2756
4.6.1.12.3. Individualização das unidades autônomas.....	2759

4.6.1.12.4. Registro da Convenção.....	2762
4.6.1.13. Instituição parcial de condomínio.....	2763
4.6.1.14. Atribuição de unidades autônomas.....	2764
4.6.1.15. Retificação da instituição e da especificação do condomínio. Alteração de projeto original.....	2767
4.6.1.15.1. Disposições gerais. Modificações anteriores e posteriores à especificação condominial.....	2767
4.6.1.15.2. Natureza do ato registral.....	2770
4.6.1.15.3. Aumento de áreas e criações de novas unidades.....	2771
4.6.1.15.4. Partes comuns transformadas em áreas privativas.....	2771
4.6.1.15.5. Constituição de servidão.....	2772
4.6.1.15.6. Aumento de área da unidade autônoma.....	2772
4.6.1.16. Vagas de garagem.....	2773
4.6.1.16.1. Aspectos registrais.....	2773
4.6.1.16.2. Vaga de garagem como área comum.....	2775
4.6.1.16.3. Vaga de garagem como unidade autônoma.....	2775
4.6.1.16.4. Vaga de garagem como área acessória.....	2777
4.6.1.16.5. Vaga em edifício-garagem.....	2778
4.6.1.16.6. Alienação e penhora de vaga de garagem.....	2779
4.6.1.16.7. Locação da vaga de garagem.....	2782
4.6.1.17. Convenção.....	2783
4.6.1.17.1. Conceito.....	2783
4.6.1.17.2. Natureza jurídica.....	2784
4.6.1.17.3. Requisitos.....	2787
4.6.1.17.4. Questões registrais.....	2789
4.6.1.17.5. Alteração ou modificação da convenção.....	2791
4.6.1.17.6. Débitos condominiais.....	2793
4.6.1.18. Extinção.....	2795
4.6.1.18.1. Causas de extinção.....	2795
4.6.1.18.2. Atos registrais.....	2796
<b>4.6.2. Condomínio de lotes.....</b>	<b>2797</b>
4.6.2.1. Histórico.....	2797
4.6.2.2. Conceito.....	2801
4.6.2.3. Natureza jurídica.....	2806
4.6.2.4. Regime jurídico.....	2807
4.6.2.5. Incorporação imobiliária em condomínio de lotes.....	2809
4.6.2.6. Aprovação Municipal.....	2810
4.6.2.7. As obras de infraestrutura.....	2811
4.6.2.8. Registro.....	2812
4.6.2.9. Registro das transferências dominiais.....	2814

4.6.2.10. Institutos afins.....	2814
4.6.2.10.1. Loteamento fechado ou de acesso controlado.....	2814
4.6.2.10.2. Shopping center.....	2818
4.6.2.10.3. Cemitérios.....	2822
4.6.2.10.3.1. Introdução e conceito.....	2822
4.6.2.10.3.2. Breve histórico legislativo.....	2822
4.6.2.10.3.3. Classificação.....	2825
4.6.2.10.3.3.1. Quanto à forma de construção.....	2825
4.6.2.10.3.3.1.1. Cemitério horizontal.....	2825
4.6.2.10.3.3.1.2. Cemitério vertical.....	2825
4.6.2.10.3.3.2. Quanto ao regime jurídico.....	2826
4.6.2.10.3.3.2.1. Cemitério público.....	2826
4.6.2.10.3.3.2.2. Cemitério privado.....	2828
4.6.2.10.3.3.2.2.1. Cemitério particular com natureza de condomínio edifício.....	2829
4.6.2.10.3.3.2.2.2. Cemitério particular com natureza de condomínio de lote.....	2829
4.6.2.10.3.3.2.2.3. Cemitério particular com natureza de condomínio de lote.....	2830
4.6.2.10.3.3.2.2.4. Cemitérios particulares com natureza de condomínio de lote.....	2830
4.6.2.10.3.3.2.2.5. Cemitérios particulares e direitos reais.....	2831
4.6.2.10.4. Casas geminadas.....	2832
4.6.2.10.5. Condo-hotéis.....	2835
4.6.2.10.6. Clubes de campo.....	2835
<b>4.6.3. Multipropriedade.....</b>	<b>2837</b>
4.6.3.1. Nomenclatura.....	2837
4.6.3.2. Breve histórico e breves considerações sobre direito comparado.....	2838
4.6.3.3. Conceito.....	2841
4.6.3.4. Regime jurídico.....	2843
4.6.3.5. Natureza jurídica.....	2845
4.6.3.6. Espécies.....	2848
4.6.3.7. Objeto.....	2849
4.6.3.8. Sujeitos.....	2850
4.6.3.9. Características.....	2851
4.6.3.9.1. Indivisibilidade.....	2851
4.6.3.9.2. Perpetuidade.....	2852
4.6.3.9.3. Indivisibilidade da fração de tempo.....	2852
4.6.3.10. Formas de constituição.....	2853
4.6.3.11. Convenção de condomínio.....	2855

4.6.3.12. Direitos do multiproprietário.....	2856
4.6.3.13. Obrigações do multiproprietário.....	2858
4.6.3.14. Transferência da multipropriedade.....	2859
4.6.3.15. Administração da multipropriedade.....	2861
4.6.3.16. Multipropriedade em condomínio edilício.....	2862
4.6.3.17. Aspectos registrais da multipropriedade.....	2868
4.6.3.18. Extinção da multipropriedade.....	2871
<b>4.6.4. Condomínio urbano simples.....</b>	<b>2871</b>
4.6.4.1. Conceito.....	2871
4.6.4.2. Natureza jurídica.....	2872
4.6.4.3. Regime jurídico.....	2872
4.6.4.4. Objeto.....	2873
4.6.4.5. Registro.....	2873
4.6.4.6. Convenção.....	2875
4.6.5. Condomínio Aeronáutico.....	2876
<b>4.7. Fundo de arrendamento residencial.....</b>	<b>2882</b>
4.7.1. Conceito.....	2882
4.7.2. Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).....	2883
4.7.3. Objeto.....	2885
4.7.4. Natureza jurídica.....	2886
4.7.5. Registro.....	2887
<b>4.8. Locação.....</b>	<b>2888</b>
4.8.1. Introdução.....	2888
4.8.2. Regime jurídico.....	2890
4.8.3. Conceito.....	2892
4.8.4. Natureza jurídica.....	2894
4.8.5. Características.....	2895
4.8.6. Espécies.....	2896
4.8.6.1. Locação residencial.....	2896
4.8.6.2. Locação não residencial.....	2897
4.8.6.3. Locação para temporada.....	2899
4.8.7. Cláusula de vigência.....	2900
4.8.7.1. Conceito.....	2900
4.8.7.2. Efeitos.....	2901
4.8.7.3. Requisitos.....	2902
4.8.8. Direito de preferência do locatário.....	2903
4.8.8.1. Conceito.....	2903
4.8.8.2. Requisitos.....	2904

4.8.8.3. Efeitos .....	2906
<b>4.8.9. Garantias .....</b>	<b>2908</b>
4.8.9.1. Disposições comuns.....	2908
4.8.9.2. Caução .....	2909
4.8.9.3. Fiança.....	2910
4.8.9.4. Seguro de fiança locatícia.....	2912
4.8.9.5. Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento .....	2912
<b>4.8.10. Contrato de Locação no Registro de Imóveis .....</b>	<b>2913</b>
4.8.10.1. Introdução.....	2913
4.8.10.2. Natureza do ato registral .....	2914
4.8.10.3. Sujeitos.....	2916
4.8.10.3.1. Questões gerais .....	2916
4.8.10.3.2. Locador e a continuidade registral .....	2917
4.8.10.3.3. Locatário usufrutuário .....	2918
4.8.10.3.4. Anuência do credor fiduciário .....	2919
4.8.10.4. Objeto.....	2920
4.8.10.4.1. Especialidade objetiva.....	2920
4.8.10.4.2. Imóvel indisponível .....	2921
4.8.10.4.3. Nulidade da dupla garantia.....	2921
4.8.10.4.4. Locação sobre locação.....	2922
4.8.10.5. Forma.....	2922
4.8.10.5.1. Questões gerais .....	2922
4.8.10.5.2. Forma de instrumentalização da caução .....	2923
4.8.10.6. Cancelamento .....	2925
4.8.10.7. Built to suit .....	2926
<b>4.9. Registro no Livro 3 .....</b>	<b>2929</b>
<b>4.9.1. Cédulas de crédito rural, industrial, comercial e à exportação.....</b>	<b>2929</b>
4.9.1.1. Disposições gerais .....	2929
4.9.1.2. Conceito .....	2930
4.9.1.3. Características.....	2935
4.9.1.4. Sujeitos .....	2937
4.9.1.5. Forma .....	2938
4.9.1.6. Espécies .....	2939
4.9.1.6.1. Cédula de crédito rural .....	2939
4.9.1.6.2. Cédula de crédito industrial .....	2942
4.9.1.6.3. Cédula de crédito mercantil .....	2944
4.9.1.6.4. Cédula de crédito à exportação.....	2944
4.9.1.7. Registro da cédula e a competência registral.....	2944
4.9.1.8. Registro da garantia cedular .....	2947

4.9.1.9. Prazo para registro.....	2949
4.9.1.10. Prazo da garantia.....	2949
4.9.1.11. Efeitos especiais: impenhorabilidade e indisponibilidade.....	2951
4.9.1.12. Cancelamento .....	2953
4.9.1.13. O patrimônio rural de afetação e a Cédula Imobiliária Rural.....	2954
4.9.1.13.1. Introdução .....	2954
4.9.1.13.2. Teoria da afetação.....	2954
4.9.1.13.3. Regime de afetação da Lei nº 13.986/2020.....	2955
4.9.1.13.4. A Cédula Imobiliária Rural (CIR) .....	2956
4.9.1.13.5. Limites objetivos .....	2957
4.9.1.13.6. Efeitos .....	2957
4.9.1.13.7. Natureza do ato registral.....	2958
4.9.1.13.8. Procedimento registral.....	2962
4.9.1.13.9. Consequências do inadimplemento .....	2963
<b>4.9.2. Convenções antenupciais .....</b>	<b>2964</b>
4.9.2.1. Histórico .....	2964
4.9.2.2. Disposições gerais .....	2966
4.9.2.3. Natureza jurídica.....	2971
4.9.2.4. Competência e a não unicidade do registro no Livro 3.....	2972
4.9.2.5. Natureza e efeitos do registro.....	2974
4.9.2.6. Atos registrais .....	2975
4.9.2.7. União estável e o registro da convenção .....	2976
4.9.2.7.1. Regime jurídico.....	2976
4.9.2.7.2. Forma de instrumentalização .....	2978
4.9.2.7.3. Competência registral.....	2979
<b>4.9.3. Bem de família.....</b>	<b>2982</b>
4.9.3.1. Disposições gerais .....	2982
4.9.3.2. Espécies.....	2984
4.9.3.3. Legitimados para instituir o bem de família .....	2986
4.9.3.3.1. Disposições introdutórias.....	2986
4.9.3.3.2. A instituição por pessoa sozinha.....	2987
4.9.3.3.3. A instituição por terceiro .....	2989
4.9.3.3.4. A anuência conjugal para a instituição.....	2989
4.9.3.3.5. Disponibilidade registral .....	2990
4.9.3.4. Forma de constituição .....	2991
4.9.3.5. Imóveis e demais valores como bem de família .....	2992
4.9.3.6. Valor do bem de família .....	2994
4.9.3.7. Residência por dois anos no imóvel.....	2995
4.9.3.8. Efeitos: inalienabilidade e impenhorabilidade.....	2996
4.9.3.9. Procedimento registral .....	2998

4.9.3.10. Extinção ou cancelamento.....	3001
<b>4.10. Averbações “stricto sensu” .....</b>	<b>3004</b>
4.10.1. Portabilidade do financiamento imobiliário.....	3004
4.10.1.1. Disposições gerais .....	3004
4.10.1.2. Questões conceituais.....	3006
4.10.1.3. Atos registrais .....	3008
4.10.2. Cláusulas restritivas de propriedade.....	3009
4.10.2.1. Disposições Gerais.....	3009
4.10.2.2. Breve histórico.....	3010
4.10.2.3. Inalienabilidade .....	3013
4.10.2.3.1. Conceito .....	3013
4.10.2.3.2. Natureza jurídica.....	3014
4.10.2.3.3. Efeitos .....	3015
4.10.2.3.4. Imóvel gravado com inalienabilidade e a constituição de usufruto, uso e habitação.....	3017
4.10.2.4. Incomunicabilidade .....	3018
4.10.2.4.1. Conceito .....	3018
4.10.2.4.2. Venda de imóvel gravado com incomunicabilidade.....	3019
4.10.2.4.3. Incomunicabilidade e a venda entre cônjuges .....	3019
4.10.2.4.4. Incomunicabilidade e a outorga conjugal.....	3020
4.10.2.4.5. Incomunicabilidade e o direito de herança do cônjuge (art. 1.829, I, do Código Civil).....	3020
4.10.2.5. Impenhorabilidade .....	3021
4.10.2.5.1. Conceito .....	3021
4.10.2.5.2. Venda de imóvel gravado com impenhorabilidade.....	3022
4.10.2.5.3. Cláusula restritiva de impenhorabilidade e as penhoras de execuções fiscais e débitos trabalhistas .....	3022
4.10.2.6. Espécies.....	3023
4.10.2.7. Legitimidade do instituidor .....	3024
4.10.2.8. Forma de instrumentalização.....	3025
4.10.2.8.1. Instrumento liberatório.....	3025
4.10.2.8.2. Testamento.....	3026
4.10.2.8.3. Instrumentalização por rerratificação de ato liberatório .....	3027
4.10.2.9. Momento da instituição.....	3027
4.10.2.10. Justa causa.....	3028
4.10.2.11. Compra e venda com doação de numerário e a oposição das cláusulas restritivas.....	3031
4.10.2.12. Partilha de imóvel gravado com cláusulas restritivas .....	3031
4.10.2.13. Sub-rogação das cláusulas restritivas .....	3032
4.10.2.14. Cláusulas restritivas e o usufruto.....	3033

4.10.2.14.1. Usufruto sucessivo .....	3033
4.10.2.14.2. Morte do usufrutuário doador .....	3033
4.10.2.15. Extinção .....	3034
4.10.2.15.1. Revogação pelos instituidores .....	3034
4.10.2.15.2. Revogação da metade do doador sobrevivente em relação ao falecido.....	3035
4.10.2.15.3. Morte dos donatários ou herdeiros .....	3036
4.10.2.15.4. Cancelamento .....	3036
<b>4.10.3. Fusão, cisão e incorporação de pessoa jurídica .....</b>	<b>3038</b>
4.10.3.1. Introdução.....	3038
4.10.3.2. Conceitos .....	3038
4.10.3.2.1. Cisão.....	3038
4.10.3.2.2. Incorporação .....	3039
4.10.3.2.3. Fusão.....	3040
4.10.3.3. Regime jurídico .....	3042
4.10.3.4. Ato registral.....	3043
4.10.3.5. ITBI. Hipóteses de incidência .....	3045
<b>4.10.4. Indisponibilidade.....</b>	<b>3046</b>
4.10.4.1. Conceito e hipóteses legais.....	3046
4.10.4.2. Natureza jurídica.....	3049
4.10.4.3. Indisponibilidade genérica e indisponibilidade de imóvel específico e os atos registrai.....	3050
4.10.4.4. Central Nacional de Indisponibilidade .....	3054
4.10.4.4.1. Histórico .....	3054
4.10.4.4.2. Operabilidade .....	3055
4.10.4.4.3. Efeitos .....	3056
4.10.4.5. Alienação forçada de imóvel indisponível .....	3057
4.10.4.6. Atos registrai .....	3058
4.10.4.7. Venda e oneração de imóvel indisponível.....	3059
4.10.4.8. Transmissão causa mortis de imóvel indisponível .....	3060
4.10.4.9. Penhora de imóvel indisponível .....	3061
4.10.4.10. Retificação administrativa, a unificação, o desdobro, o desmembramento, a divisão, a estremação e a REURB de imóvel indisponível .....	3061
4.10.4.11. Eleição de bens pelo titular de direito real sobre o imóvel.....	3062
4.10.4.12. Cancelamento da indisponibilidade .....	3063
<b>Bibliografia Parte IV .....</b>	<b>3066</b>
<b>Projeto de Reforma do Código Civil – Artigos mais relevantes para o Registro de Imóveis .....</b>	<b>3083</b>