

Sumário

PARTE I

TEORIA GERAL DA ATIVIDADE..... 13

1. Qualificação registral 13

- 1.1. Fiscalização do recolhimento de ITBI 13
Processo nº 1114803-43.2018. 8.26.0100 13
- 1.2. Jurisdição judicial. Questões de direito material 15
Processo nº 1036218-40.2019.8.26.0100 15
- 1.3. Arrematação. Ordem judicial. Prioridade 17
Processo nº 1112428-69.2018.8.26.0100 17

2. Emolumentos..... 20

- 2.1. Isenção 20
Processo nº 0035806-24.2022.8.26.0100 20
- 2.2. Isenção. Escritura pública de inventário e adjudicação do espólio 23
Processo nº 1014935-58.2019.8.26.0100 23
- 2.3. Operações societárias. Averbação 26
Processo nº 0049033-14.2004.8.26.0100 26
- 2.4. Habitação de interesse social 29
Processo Digital nº 1108812-13.2023.8.26.0100 29

3. Princípios..... 34

- 3.1. Princípio *tempus regit actum* 34
Processo nº 1132584-78.2018.8.26.0100 34
- 3.2. Princípio da especialidade subjetiva e objetiva 36
Processo nº 1095370-14.2022.8.26.0100 36
Processo nº 1084470-45.2017.8.26.0100 39
- 3.3. Princípio da especialidade e princípio da prioridade 41
Processo nº 1105389-21.2018.8.26.0100 41
- 3.4. Princípio da continuidade e disponibilidade 44
Processo nº 0087063-30.2018.8.26.0100 44

4. Matrícula	46
4.1. Desbloqueio de matrículas	46
Processo nº 0060656-75.2004.8.26.0100	46
4.2. Retificação. Titularidade dominial	47
Processo nº 1019673-89.2019.8.26.0100	47
4.3. Retificação. Estado Civil	50
Processo nº 1003775-36.2019.8.26.0100	50
4.4. Retificação. Separação de bens. Titularidade dominial	52
Processo nº 1026053-26.2022.8.26.0100	52
4.5. Duplicidade de matrículas. Solução na via judicial	55
Processo Digital nº 1081648-73.2023.8.26.0100	55
4.6. Abertura de matrícula. Imóvel com descrição irregular na origem	59
Processo Digital nº 1123721-60.2023.8.26.0100	59
4.7. Unificação de terrenos e fusão de matrículas	66
Processo nº 1004790-40.2019.8.26.0100	66
5. ITBI	68
5.1. Cessão de direitos hereditários	68
Processo nº 1068169-47.2022.8.26.0100	68
5.2. Cessão de compromisso de compra e venda	71
Processo nº 1100889-67.2022.8.26.0100	71
5.3. Excesso de meação. Partilha	76
Processo nº 1043473-49.2019.8.26.0100	76
6. Associação dos Registradores de Imóveis - ARISP	78
6.1. Autonomia da Associação	78
Processo nº 1012681-15.2019.8.26.0100	78
7. Reclamação	80
7.1. Falta funcional. Ausência	80
Processo nº 0084324-84.2018.8.26.0100	80
8. Retificação do registro	82
8.1. Confrontantes. Impugnação infundada	82
Processo nº 1106014-16.2022.8.26.0100	82
8.2. Aquisição por sub-rogação	85
Processo nº 1102208-70.2022.8.26.0100	85
8.3. Especialidade objetiva	87
Processo nº 1094627-04.2022.8.26.0100	87

PARTE II

TÍTULOS REGISTRÁVEIS.....93

9. Propriedade93

- 9.1. Averbação. Restrição de construção 93
 Processo nº 1057614-05.2021.8.26.0100 93

10. Adjudicação e Arrematação96

- 10.1. Adjudicação compulsória: princípio da continuidade. Partilha..... 96
 Processo nº 1095727-91.2022.8.26.0100 96
 10.2. Adjudicação compulsória: princípio da continuidade. Cessão de direitos 99
 Processo 1108390-72.2022.8.26.0100 99
 10.3. Adjudicação compulsória: princípio da legitimação 104
 Processo nº 1107768-90.2022.8.26.0100 104
 10.4. Adjudicação em execução: princípio da continuidade 107
 Processo nº 1036218-40.2019.8.26.0100 107
 10.5. Arrematação: princípio da continuidade e modo de aquisição..... 111
 Processo nº 1041488-45.2019.8.26.0100 111
 10.6. Arrematação de vaga de garagem por terceiro..... 113
 Processo nº 1046713-46.2019.8.26.0100 113
 10.7. Arrematação de direitos do compromissário comprador 117
 Processo nº 1022573-45.2019.8.26.0100 117
 10.8. Arrematação: imóvel gravado com hipoteca e cláusula de
 vigência de locação..... 120
 Processo nº 705/81 120

11. Alienação Fiduciária em Garantia125

- 11.1. Notificação para exercício do direito de preferência 125
 Processo nº 1121498-13.2018.8.26.0100 125
 11.2. Notificação por hora certa..... 127
 Processo Digital nº 1016617-48.2019.8.26.0100 127
 11.3. Revisão e aditamento de contrato de alienação fiduciária
 em garantia e averbação premonitória 130
 Processo nº 1093175-56.2022.8.26.0100 130
 Processo Digital nº: 1046567-34.2021.8.26.0100 132
 Processo nº 100.09.336887-8 134
 11.4. Leilão extrajudicial 136
 Processo nº 1112126-40.2018.8.26.0100 136

12. Parcelamento do Solo	139
12.1. Alvará obrigatório para remembramento	139
Processo nº 1034018-60.2019.8.26.0100.....	139
13. Anticrese.....	142
13.1. Prazo e direito de retenção	142
Processo nº 629/88.....	142
14. Penhora	143
14.1. Cancelamento	143
Processo nº 1106192-62.2022.8.26.0100.....	143
14.2. Intimação	146
Processo nº 288/83.....	146
Processo nº 307/83.....	150
14.3. Princípio da especialidade e continuidade	153
Processo nº 1019039-93.2019.8.26.0100.....	153
14.4. Averbação de casamento	156
Processo nº 1021689-79.2020.8.26.0100.....	156
14.5. Penhor de máquinas.....	159
Processo nº 59/83.....	159
15. Averbação premonitória	161
15.1. Indisponibilidade.....	161
Processo Digital nº 100.09.336887-8	161
16. Usufruto	163
16.1. Não incidência de ITCMD na consolidação.....	163
Processo nº 1120534-20.2018.8.26.0100.....	163
16.2. Compromisso de compra e venda registrado e usufruto	166
Processo nº 1104296-81.2022.8.26.0100.....	166
17. Carta de Sentença	170
17.1. Arbitral. Ingresso no Registro de Imóveis.....	170
Processo nº 000.05.032549-3	170
17.2. União Estável. Dissolução.....	174
Processo 1112871-78.2022.8.26.0100	174
18. Desapropriação	178
18.1. Imissão na posse.....	178

Processo nº 1109462-02.2019.8.26.0100	178
Processo nº 1113127-26.2019.8.26.0100	181
19. Hipoteca	184
19.1. Compra e Venda. Cancelamento da garantia	184
Processo nº 1000309-42.2021.8.26.0495	184
19.2. Sentença condenatória ilíquida e não transitada em julgado – apelação duplo efeito	186
Processo nº 1102512-40.2020.8.26.0100	186
19.3. Cédula de crédito imobiliário. Hipoteca. Cancelamento. Perempção	189
Processo nº 1019742-24.2019.8.26.0100	189
19.4. Hipoteca judiciária. Alienação fiduciária. Continuidade.	191
Processo nº 1116960-86.2018.8.26.0100	191
19.5. Hipoteca judiciária. Registro. Custas	193
Processo nº 0041663-66.2013.8.26.0100	193
19.6. Hipoteca. Perempção. Cancelamento INR	195
Processo nº 1092118-66.2023.8.26.0100	195
19.7. Terceiro garantidos. Recusa de averbação	198
Processo nº 1096431-75.2020.8.26.0100	198
20. Usucapião	204
20.1. Procedimento de usucapião extrajudicial: litígio entre as partes	204
Processo nº 1106299-09.2022.8.26.0100	204
Processo nº 1094787-68.2018.8.26.0100	209
Processo nº 1058879-08.2022.8.26.0100	212
20.2. Procedimento de usucapião extrajudicial: ausência de notificação dos coproprietários.....	215
Processo nº 1095411-20.2018.8.26.0100	215
20.3. Procedimento de usucapião extrajudicial: herdeiros desconhecidos	218
Processo 1108767-43.2022.8.26.0100	218
20.4. Procedimento de usucapião extrajudicial: dispensa de notificação dos titulares dominiais. Identificação da cadeia possessória	223
Processo nº 1015333-97.2022.8.26.0100	223
20.5. Procedimento de usucapião extrajudicial: impugnação infundada	225
Processo nº 1114944-91.2020.8.26.0100	225
20.6. Procedimento de usucapião extrajudicial: impugnação pela municipalidade	227
Processo nº 1114944-91.2020.8.26.0100	227
20.7. Procedimento de usucapião extrajudicial: pessoa jurídica	230
Processo nº 1108995-81.2023.8.26.0100	230

21. Concessão de direito real de uso	234
21.1. Auto de imissão de posse e concessão de uso	234
Processo nº 00037493-51.2013.....	234
21.2. Desafetação e concessão de uso	236
Processo nº 0037166-24.2004.8.26.0100.....	236
22. Doação.....	238
22.1. Doação de Numerário – cláusula de reversão	238
Processo nº 1101224-86.2022.8.26.0100.....	238
22.2. Igreja Católica. Diocese.....	242
Processo nº 1009944-05.2020.8.26.0100.....	242
23. Partilha	244
23.1. Formal de Partilha. Compromisso de compra e venda não registrado	244
Processo nº 1121216-72.2018.8.26.0100.....	244
23.2. Formal de partilha. Separação obrigatória de bens.....	247
Processo nº 1044962-24.2019.8.26.0100.....	247
23.3. Formal de partilha. Sucessões. Casamento no exterior	250
Processo nº 1062133-52.2023.8.26.0100.....	250
23.4. Renúncia.....	256
Processo nº 1094704-81.2020.8.26.0100.....	256
Processo nº 1026910-09.2021.8.26.0100.....	258
23.5. Registro paroquial.....	260
Processo nº 559/85.....	260
23.6. Divórcio e partilha. Fração ideal. Terreno	264
Processo nº 1089909-03.2018.8.26.0100.....	264
23.7. Excesso de meação.....	270
Processo nº 1130468-26.2023.8.26.0100.....	270
23.8. Doação. Divórcio. Partilha. Mancomunhão. Continuidade.	273
Processo nº 1041935-33.2019.8.26.0100.....	273
23.9. Formal de partilha. Descrição. Número de contribuinte. Especialidade objetiva.....	276
Processo nº 1029068-08.2019.8.26.0100.....	276
23.10. Carta de sentença - divórcio consensual. Partilha. Doação. Regime da comunhão parcial de bens. Aquestos. Aditamento.	278
Processo nº 0065483-41.2018.8.26.0100.....	278
23.11. Alteração no formal de partilha e os efeitos no registro.....	280
Processo nº 1113833-38.2021.8.26.0100.....	280

23.12. Inventário. Divórcio. Partilha. Sobrepartilha. Continuidade.	
Título - Cindibilidade	282
Processo nº 1011583-87.2022.8.26.0100	282
23.13. Inventário. Partilha. Meação.	286
Processo nº 1106045-02.2023.8.26.0100	286
23.14. Dissolução de casamento. Condomínio	290
Processo nº 1108607-52.2021.8.26.0100	290
23.15. Escritura de inventário e partilha. Filiação no lugar do RG	293
Processo nº 1087063-08.2021.8.26.0100	293
23.16. Sociedade. Alteração contratual.....	295
Processo nº 1133800-35.2022.8.26.0100	295
24. Permuta	299
24.1. Registro. Inadmissibilidade	299
Processo nº 1063422-54.2022.8.26.0100	299
24.2. Promessa de permuta	304
Processo nº 100.09.341046-7	304
Processo nº 356/86	306
24.3. Princípio da prioridade	309
Processo Digital nº: 0005231-04.2020.8.26.0100	309
25. Conferência de bens	312
25.1. Averbação de alteração contratual.....	312
Processo nº 1012030-80.2019.8.26.0100	312
25.2. Assinatura eletrônica	313
Processo nº 1112167-65.2022.8.26.0100	313
26. Tombamento	320
26.1. Potencial construtivo	320
Processo nº 1122408-06.2019.8.26.0100	320
PARTE III	
INSTITUTOS JURÍDICOS E REGISTRABILIDADE	323
27. Bem de família	323
27.1. Cancelamento. Competência.....	323
Processo nº 0053581-04.2012.8.26.0100	323
27.2. Extinção. Dissolução da sociedade conjugal	325
Processo nº 0076490-40.2012.8.26.0100	325
27.3. Averbação do bem de família	326

Processo nº 1111985-84.2019.8.26.0100.....	326
Processo nº 1031513-96.2019.8.26.0100.....	328

28. Cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade 331

28.1. Interpretação restritiva.....	331
Processo nº 1120715-21.2018.8.26.0100.....	331

29. Condomínio..... 333

29.1. Necessidade de instituição de condomínio para que se registre com precisão a fração ideal negociada. Princípio da especialidade objetiva.	333
Processo nº 1127926-11.2018.8.26.0100.....	333
29.2. Condomínio edilício. Unidade autônoma. Impugnação na via judicial	336
Processo nº 1037040-29.2019.8.26.0100.....	336
29.3. Condomínio edilício e comum. Matrícula. Fusão	339
Processo nº 0033945-52.2012.8.26.0100.....	339
29.4. Reconhecimento de firma em convenção de condomínio	341
Processo nº 1114481-81.2022.8.26.0100.....	341
29.5. Vaga de garagem. Alienação a não condômino	344
Processo nº 1085155-76.2022.8.26.0100.....	344
29.6. Averbação para alteração de convenção de condomínio, em razão do cálculo das contribuições condominiais	348
Processo nº 1092009-86.2022.8.26.0100.....	348
29.7. Vagas de garagem. Pendente de individualização na matrícula.....	353
Processo nº 1083324-61.2020.8.26.0100.....	353

30. Locação 356

30.1. Direito de preferência	356
Processo nº 1030892-70.2017.8.26.0100.....	356
30.2. Cláusula de vigência.....	360
Processo nº 0001463-80.2014.8.26.0100.....	360
30.3. Cláusula de vigência. Alienação fiduciária	362
Processo nº 1131122-91.2015.8.26.0100.....	362
30.4. Cláusula de vigência. Ato de registro.....	365
Processo nº 0004917-58.2020.8.26.0100.....	365
30.5. Registro.....	367
Processo nº 1042854-51.2021.8.26.0100.....	367

31. Loteamento.....	369
31.1. Faixa <i>non aedificandi</i>	369
Processo nº 1076421-78.2018.8.26.0100	369
31.2. Compra e venda. Regularização fundiária urbana. REURB-S.....	372
Processo nº 1108334-39.2022.8.26.0100	372
31.3. Loteamento clandestino. Desapropriação e concessão especial de uso para fins de moradia	379
Processo nº 1090757-58.2016.8.26.0100	379
32. Pacto Antenupcial.....	381
32.1. Local competente.....	381
Processo nº 1119102-58.2021.8.26.0100	381
32.2. Regime legal da separação obrigatória.....	384
Processo 1118160-89.2022.8.26.0100	384
Processo nº 1123212-32.2023.8.26.0100	387
33. Parceria imobiliária	393
33.1. Clausula de inalienabilidade.....	393
Processo nº 1002251-96.2022.8.26.0100	393
33.2. Fundo de Investimento Imobiliário. Administradora.....	397
Processo nº 1085455-04.2023.8.26.0100	397
34. Procuração	404
34.1. Representação voluntária.....	404
Processo nº 1.569/84.....	404