SUMÁRIO

TEORIA GERAL 17

1. Visão Geral 17
2. Efeitos 18
3. Atribuições 19
4. Competência 21
5. Princípios 23

5.1. Princípio da publicidade 23
5.1.1. Conceito 23
5.1.2. Certidões 24
5.1.3. Restrições 27

5.2. Princípio da segurança jurídica 28
5.3. Princípio da autenticidade 30
5.4. Princípio da legalidade 32
5.5. Princípio da instância (rogação) 34
5.6. Princípio da territorialidade 34
5.7. Princípio da continuidade 35
5.7.1. Conceito 35
5.7.2. Continuidade objetiva 36
5.7.3. Continuidade subjetiva 37
5.7.4. Exceções e mitigações 38

5.8. Princípio da especialidade 40
5.8.1. Conceito 40
5.8.2. Especialidade objetiva 41

MODELOS DE PEÇAS 42
Averbação de construção 42
Averbação de alteração de denominação de rua 42

5.8.3. Especialidade subjetiva 42

MODELOS DE PEÇAS 44

Averbação de alteração de nome por casamento 44
Averbação de alteração de nome por divórcio direto extrajudicial 44
Averbação de divórcio judicial 45
Averbação de divórcio direto extrajudicial 45
Averbação de separação judicial 45
Averbação de conversão da separação em divórcio judicial 46
Averbação de alteração de denominação social 46
Averbação de óbito do titular 46

5.8.4. Especialização da garantia 46

5.9. Princípio da unitariedade matricial 47
5.10. Princípio da concentração 49
5.10.1. Conceito 49
5.10.2. Fundamento 49
5.10.3. Lei nº 13.097/2015 50
5.10.4. O CPC/2015 53

5.11. Princípio da prioridade 53
5.12. Princípio da disponibilidade 55
MODELOS DE PEÇAS 56
Averbação de Indisponibilidade de Bens Genérica 56
Averbação de Indisponibilidade de Bens decorrente de mandado específico 57
Averbação de Levantamento de Indisponibilidade 57

5.13. Princípio *Tempus Regit Actum* 57
5.14. Princípio da Cindibilidade 58

PRÁTICA REGISTRAL 61

1. Escrituração 61
1.1. Livros 61
1.1.1. Livro de Recepção de Títulos 61
1.1.2. Livro 1 62
1.1.3. Livro 2 63
1.1.4. Livro 3 65
1.1.5. Livro 4 67
1.1.6. Livro 5 68
1.1.7. Livro de aquisição de imóvel rural por estrangeiro 68

1.2. Classificadores 70

2. Títulos hábeis 73
2.1. Conceito 73
2.2. Escrituras públicas 73
2.3. Atas notariais 74
2.4. Escritos particulares autorizados em lei 76

2.5. Atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público e sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação do STJ 80
2.6. Títulos judiciais 81
2.7. Contratos e termos administrativos 82
2.8. Títulos arbitrais 83
2.9. Extratos eletrônicos 84

3. Matrícula 85
3.1. Conceito 85
3.2. Abertura de matrícula 86
3.2.1. Regras gerais 86
Abertura de matrícula em caso de aquisição originária 90
3.2.3. Abertura de matrícula de imóvel urbano público 92

MODELOS DE PEÇAS 95
Abertura de matrícula de imóvel urbano 95
Abertura de matrícula de imóvel rural 96

3.3. Requisitos da matrícula 97
3.3.1. Introdução 97
3.3.2. Número de ordem 97
3.3.3. Data 98
3.3.4. Identificação do imóvel (especialização objetiva) 98
3.3.5. Identificação do proprietário (especialidade subjetiva) 102
3.3.6. Número do registro anterior 103
3.3.7. Indicação da Existência de Matrículas 104
3.3.8. Código Nacional de Matrícula (CNM) 104

3.4. Escrituração 105
3.5. Fusão e unificação 106
3.5.1. Conceito e requisitos 106
3.5.2. Fusão *versus* unificação 106
3.5.3. Questões registrais 107

MODELOS DE PEÇAS 109
Abertura de matrícula e averbação da unificação 109

3.6. Cancelamento 110
3.7. Encerramento 111
3.8. Esgotamento de disponibilidade 112
3.9. Bloqueio de matrícula 113
MODELOS DE PEÇAS 115
Averbação do Bloqueio de matrícula 115
Averbação do Cancelamento de Bloqueio de matrícula 115

4. Atos registrais 116

4.1. Registro 116
4.2. Averbações 120
4.3. Atos de regularização registral 124
4.3.1. Averbações de saneamento 124
4.3.1.1. Sobreposição de Área entre Imóveis 125
4.3.1.2. Duplicidade e multiplicidade de matrículas 126
4.3.1.3. Imóveis matriculados em serventia territorialmente incompetente 127
4.3.1.4. Dos imóveis georreferenciados com erro na descrição 127
4.3.1.5. Encerramento gradual das transcrições 128
4.3.1.6. Regularização remissiva na cadeia filiatória de matrículas e transcrições 128
4.3.2. Autotutela registral 129
4.3.3. Restauração e Suprimentos 130

5. Competência 131
6. Prenotação 131
6.1. Conceito 131
6.2. Prazo de vigência 133
7. Qualificação registral 135
7.1. Conceito 135
7.2. Características 135
7.3. Prazo 136
7.4. Qualificação positiva 137
7.5. Qualificação negativa 137
MODELOS DE PEÇAS 138
Nota de devolução 138

8. Dúvida registral 139
8.1. Conceito 139
8.2. Requerente 140
8.3. Objeto 141
8.4. Providências do oficial e remessa ao juízo competente 142
8.5. Manifestação do suscitante 143
8.6. Manifestação do Ministério Público 143
8.7. Intervenção do Tabelião 144
8.8. Diligências 145
8.9. Sentença 146
8.10. Recursos cabíveis 146
8.11. Custas 148
9. Dúvida inversa 148
10. Retificações 149
10.1. Conceito 149

10.2. Retificação judicial 150
10.3. Retificação administrativa 150
10.3.1. Disposições gerais 150
10.3.2. Retificação unilateral e de ofício 151
10.3.3. Retificação bilateral 152
10.4. Retificação de área 158
10.5. Dispensa de retificação de registro 159
11. Registro Eletrônico 160
11.1. Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) 160
11.1.1. Histórico 160
11.1.2. Registro Eletrônico 167
11.1.3. Requisitos 168
11.1.4. Integrantes 169
11.1.5. Elementos 170
11.1.6. Módulos Operacionais do SREI 170
11.1.7. Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico (ONR) 171
11.1.8. Agente regulador 173
11.1.9. Estatuto social 176
11.1.10. Aspectos operacionais 177
11.1.11. Módulo de Certidão de Dívida Ativa 178
11.1.12. Inventário Estatístico Eletrônico do Registro de Imóveis (IERI-e) 179
11.1.13. Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI) 180
11.2. Repositórios eletrônicos 181
11.3. Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC) 182
11.4. Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Estados e do Distrito Federal 185
11.5. Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP 186
11.5.1. Princípios aplicáveis ao SERP 186
11.5.2. Operador Nacional do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – ONSERP 187
11.5.3. Ecossistema SERP e o "Meu Registro" 187

TÍTULOS REGISTRÁVEIS 191
1. Propriedade 191
1.1. Noções gerais 191
1.2. Elementos constitutivos 193
1.3. Propriedade resolúvel 194
1.3.1. Conceito 194
1.3.2. Propriedade *ad tempus* 195
1.3.3. Resolução por causa antecedente 195
MODELOS DE PEÇAS 197

Registro de Escritura de Venda e Compra com Condição Resolutiva 197
Registro de Escritura de Compra e Venda com Pacto de Retrovenda 198
Averbação de Fideicomisso 198

1.3.4. Resolução por causa superveniente 198

1.4. Direito Real de Laje 199
1.4.1. Conceito 199
1.4.2. Regime jurídico 200
1.4.3. Natureza jurídica 200
1.4.4. Registro 200
1.4.5. Extinção 203

MODELOS DE PEÇAS 205
Abertura da matrícula e registro de cessão 205

1.5. Condomínio edilício 205
1.5.1. Conceito 205
1.5.2. Natureza jurídica 206
1.5.3. Registro 207

MODELOS DE PEÇAS 210
Registro da Instituição de Condomínio no Livro "2" 210

1.6. Condomínio de lotes 210
MODELOS DE PEÇAS 212
Registro da Instituição de Condomínio de lotes 212

1.7. Condomínio urbano simples 214
1.8. Multipropriedade 217
MODELOS DE PEÇAS 221
Instituição de Condomínio em Multipropriedade 221
Abertura da matrícula das frações de tempo 221

2. Títulos originários 222
2.1. Acessão 222
2.2. Legitimação de posse 223
MODELOS DE PEÇAS 225
Registro do instrumento de legitimação de posse 225
Registro da conversão da legitimação de posse em propriedade 225
Averbação da extinção 225

2.3. Legitimação fundiária 225
2.4. Usucapião 228
2.4.1. Noções gerais 228
2.4.2. Usucapião judicial 230

MODELOS DE PEÇAS 231
Registro de usucapião de imóvel com abertura de matrícula e encerramento da anterior 231
1) Averbação de encerramento 231
2) Abertura de Matrícula e Registro da Sentença Declaratória de Usucapião 231
Registro de usucapião de imóvel em área maior, com abertura de matrícula e averbação de destaque na anterior 232
1) Averbação de destaque de área na matrícula maior e apuração do remanescente 232
2) Abertura da matrícula da parte destacada e registro da sentença declaratória de usucapião 233

2.4.3. Usucapião extrajudicial 233

MODELOS DE PEÇAS 237
Abertura de matrícula e registro da usucapião extrajudicial 237

3. Títulos derivados 238
3.1. Compra e venda 238
3.1.1. Requisitos subjetivos 238

3.1.1.1. Capacidade 238
3.1.1.2. Legitimidade 238
3.1.1.3. Imóvel de pessoa jurídica 239
3.1.1.4. Vênia conjugal 240

3.1.2. Requisitos objetivos 240
3.1.3. Requisitos formais 241
3.1.4. Registro 242

MODELOS DE PEÇAS 243
Registro de Escritura Pública de Compra e Venda 243
Registro de Instrumento Particular de Compra e Venda com Utilização de Recursos do FGTS 243

3.2. Permuta 244
3.2.1. Registro 244
3.2.2. Promessa de permuta 244

MODELOS DE PEÇAS 245
Registro de Escritura de Permuta 245

3.3. Doação 246
3.3.1. Requisitos subjetivos 246
3.3.2. Requisitos objetivos 247
3.3.3. Requisitos formais 248

MODELOS DE PEÇAS 250

Doação com Imposição de Cláusula Temporária de Inalienabilidade e Vitalícia de Impenhorabilidade 250
Registro da doação 250
Averbação das cláusulas restritivas 250

3.4. Compromisso de Compra e Venda 250
3.4.1. Conceito 250
3.4.2. Natureza jurídica 251
3.4.3. Regime jurídico 251
3.4.4. Requisitos subjetivos 252
3.4.5. Requisitos objetivos 253
3.4.6. Registro 253
3.4.7. Cessão 254
3.4.8. Imóveis loteados 255
3.4.9. Adjudicação compulsória 256
3.4.10. Distrato e extinção 259

MODELOS DE PEÇAS 262
Registro do Compromisso de Compra e Venda 262
Registro de Cessão de Compromisso de Compra e Venda 263
Registro de Escritura de Compra e Venda em Cumprimento a Compromisso Registrado 263

4. Direitos de fruição 263
4.1. Superfície 263
MODELOS DE PEÇAS 266
Registro da Escritura de Constituição do direito de superfície de imóvel urbano 266
Averbação da extinção 267

4.2. Servidões 267
MODELOS DE PEÇAS 271
Registro da instituição de servidão por escritura pública 271
1) Registro na matrícula do imóvel serviente 271
2) Averbação nona matrícula do imóvel dominante 272

4.3. Usufruto 272
4.3.1. Conceito 272
4.3.2. Natureza jurídica 272
4.3.3. Registro 272
4.3.4. Extinção 276

MODELOS DE PEÇAS 278
Registro do Usufruto vitalício 278
Averbação do cancelamento do Usufruto por renúncia 278

4.4. Uso e habitação 278

MODELOS DE PEÇAS 279
Registro do Direito real de uso 279
Registro do Direito real de habitação 280

4.5. Constituição de renda 280
MODELOS DE PEÇAS 281
Registro da Constituição de Renda 281

5. Direitos de garantia 282
5.1. Hipoteca 282
5.1.1. Requisitos subjetivos 282

5.1.1.1. Capacidade 282
5.1.1.2. Legitimidade 283
5.1.1.3. Vênia Conjugal 284
5.1.1.4. Pessoa jurídica 285

5.1.2. Requisitos objetivos 285
5.1.3. Requisitos formais 287
5.1.4. Hipoteca estendida 289
5.1.5. Registro 289
5.1.6. Efeitos 290
5.1.7. Extinção 291

MODELOS DE PEÇAS 292
Registro de Hipoteca Legal 292
Registro de Hipoteca Convencional 293
Registro de Hipoteca Judicial 293

5.2. Anticrese 294
MODELOS DE PEÇAS 295
Registro da anticrese 295

5.3. Caução 296
MODELOS DE PEÇAS 298
Averbação da caução 298
Averbação da caução locatícia 298

5.4. Alienação fiduciária em garantia 298
5.4.1. Requisitos subjetivos 298
5.4.2. Requisitos objetivos 299
5.4.3. Requisitos formais 301
5.4.4. Registro 307

MODELOS DE PEÇAS 314
Registro de Escritura de Alienação Fiduciária 314
Registro de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 314

Averbação da Consolidação da Propriedade 315
Averbação da Extinção da Dívida (dois leilões negativos) 315
Averbação do cancelamento da Alienação Fiduciária 315
Averbação da Cessão dos Direitos de Credor Fiduciário 316

6. Títulos judiciais 316
6.1. Noções introdutórias 316
6.1.1. Conceito 316
6.1.2. Espécies 316
6.1.3. Qualificação registral 317
6.1.4. Sistema de Constrição Judicial – Constrijud 318

6.2. Arresto e sequestro 320
MODELOS DE PEÇAS 322
Averbação de Arresto 322
Sequestro 322

6.3. Arrolamento de bens 322
6.4. Arrolamento fiscal 323
MODELOS DE PEÇAS 326
Averbação do arrolamento fiscal 326

6.5. Penhora 326
MODELOS DE PEÇAS 328
Averbação de penhora 328

6.6. Averbação premonitória 328
MODELOS DE PEÇAS 330
Averbação premonitória 330

6.7. Averbação pré-executória 331
6.8. Protesto contra alienação de bens 331
6.9. Hipoteca judiciária 333
6.10. Citação em ações reais e pessoais reipersecutórias 335
MODELOS DE PEÇAS 337
Registro da Citação em ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóveis 337

6.11. Formal de partilha 337
MODELOS DE PEÇAS 339
Registro do Formal de Partilha 339

6.12. Divórcio e separação 339
6.13. Ação demarcatória e ação divisória 343
6.14. Carta de adjudicação e arrematação 347
6.14.1. Noções gerais 347

6.14.2. Registro 348

MODELOS DE PEÇAS 350
Registro de Carta de Adjudicação em hasta pública 350
Registro de Carta de Arrematação 350

7. Títulos estrangeiros 351
7.1. Atos autênticos de países estrangeiros 351
7.2. Sentença estrangeira 352

8. Títulos administrativos 353
8.1. Desapropriação 353
MODELOS DE PEÇAS 357
Registro da desapropriação judicial 357

8.2. Imissão provisória na posse 358
MODELOS DE PEÇAS 360
Registro da Imissão provisória na posse 360

8.3. Confisco 360
8.4. Concessão de Uso Especial para fins de Moradia 361
MODELOS DE PEÇAS 363
Registro de sentença declaratória de concessão especial de uso para fins de moradia 363
Averbação da extinção 364

8.5. Concessão de Direito Real de Uso 364
MODELOS DE PEÇAS 366
Registro de Contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público 366
Averbação da extinção 366

8.6. Alienação de imóvel pela Administração Pública 367
8.7. Tombamento 368
MODELOS DE PEÇAS 371
Tombamento provisório (averbação no Livro "2") 371
Tombamento definitivo 371
1) Registro no Livro 3 – Registro Auxiliar 371
2) Averbação na Matrícula do Imóvel tombado 372
Cancelamento do Tombamento (averbação no Livro "2") 373

LIVRO "3" 375

1. Cédulas de Crédito 375
1.1. Noções gerais 375
1.2. Requisitos subjetivos 377
1.3. Requisitos formais 377

1.4. Requisitos objetivos 379
1.4.1. Cédula de crédito industrial 379
1.4.2. Cédula de crédito mercantil 380
1.4.3. Cédula de crédito à exportação 381

1.5. Registro 381
1.6. Registro da garantia cedular 384
1.7. Cancelamento 385
MODELOS DE PEÇAS 385
Registro da Cédula de Crédito Industrial 385
Registro de Contrato de Penhor rural 386

2. Convenções condominiais 387
MODELOS DE PEÇAS 390
Registro da Convenção de Condomínio Edilício 390
Registro da Convenção de Condomínio em Multipropriedade 390

3. Pacto Antenupcial 391
3.1. Noções gerais 391
3.2. Aspectos registrais 392
MODELOS DE PEÇAS 395
Registro do Pacto Antenupcial no Livro "3" 395
Averbação no Livro "2" 396

3.3. União estável e o registro da convenção 396
MODELOS DE PEÇAS 401
Registro de convenção de regime de bens em união estável 401

4. Bem de família 402
4.1. Conceito 402
4.2. Requisitos subjetivos 402
4.3. Requisitos objetivos 405
4.4. Requisitos formais 408
4.5. Registro 408
MODELOS DE PEÇAS 413
Edital de instituição do bem de família 413
Registro integral no Livro “3” 414
Registro no Livro “2” 416

4.6. Efeitos 416
4.7. Extinção ou cancelamento 417
MODELOS DE PEÇAS 420
Cancelamento do bem de família 420
1) Averbação no Livro "3" 420
2) Averbação no Livro "2" 421

5. Penhor industrial 421
MODELOS DE PEÇAS 422
Registro do penhor industrial 422

Bibliografia 423