



SUMÁRIO

1	TEORIA GERAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS	55
1.1	Introdução	56
1.1.1	Etimologia	56
1.1.2	Acepções	57
1.1.3	Conceito: direito imobiliário material, formal e registro	59
1.1.4	Regime Registrário	60
1.1.5	Efeitos do Registro Imobiliário	62
1.2	Teoria geral dos direitos reais	64
1.2.1	Introdução	64
1.2.2	Conceito	68
1.2.3	Teorias dos direitos reais	69
1.2.3.1	Introdução	69
1.2.3.2	Teoria monista realista clássica	71
1.2.3.3	Teoria monista realista renovada	72
1.2.3.4	Teoria monista personalista	73
1.2.3.5	Teoria monista eclética	74
1.2.3.6	Teoria dualista	74
1.2.4	Direitos reais e direitos pessoais	75
1.2.5	Características	79
1.2.5.1	Introdução	79
1.2.5.2	Delimitação objetiva	79
1.2.5.3	Direito absoluto	86
1.2.5.4	Oponibilidade perante terceiros (efeitos erga omnes)	87
1.2.5.5	Direito de sequela	87
1.2.5.6	Exclusividade	88
1.2.5.7	Privilégio, preferência ou prevalência	89
1.2.5.8	Especialidade	89
1.2.5.9	Perpetuidade	90
1.2.5.10	Taxatividade	90
1.2.6	Figuras híbridas	93
1.2.6.1	Introdução	93
1.2.6.2	Ônus reais	94
1.2.6.3	Obrigações propter rem	94
1.2.6.4	Obrigações com eficácia real	94

1.2.7	Classificação dos direitos reais	95
1.3	Evolução histórica	99
1.3.1	Introdução	99
1.3.2	Instituição Natural vs. Instituição Artificial	100
1.3.3	Fase pré-registral	102
1.3.4	Direito Romano	104
1.3.4.1	Meios de transmissão de direitos reais	104
1.3.4.2	Publicidade em Roma	106
1.3.5	Idade Média	111
1.3.6	Histórico Alemão	112
1.3.7	Histórico Francês	118
1.3.8	Histórico Inglês	126
1.3.9	Histórico no Brasil	131
1.3.9.1	Fase pré-registral	131
1.3.9.1.1	Origem	131
1.3.9.1.2	Sistema sesmarial	132
1.3.9.1.3	Lei nº 601/1850	132
1.3.9.2	Fase registral	135
1.3.9.2.1	Lei nº 1.237/1864	135
1.3.9.2.2	Decreto nº 451-B/1890	136
1.3.9.2.3	Código Civil de 1916	136
1.3.9.2.4	Decreto nº 4.827/1924	137
1.3.9.2.5	Decreto nº 4.857/1939	137
1.3.9.2.6	Lei nº 6.015/1973	138
1.3.9.2.7	Outras leis	139
1.3.9.2.7.1	Lei nº 7.433/1985	139
1.3.9.2.7.2	Lei nº 10.267/2001	140
1.3.9.2.7.3	Lei nº 13.097/2015 (Lei Lamana Paiva)	140
1.3.9.2.7.4	Lei nº 13.465/2017	140
1.3.9.3	Fase atual	141
1.4	Natureza Jurídica	145
1.4.1	Introdução	145
1.4.2	Natureza difusa decorrente da publicidade e eficácia constitutiva	145
1.4.3	Serviço público delegado e natureza jurídica dos atos	147
1.5	Nomenclatura	148

1.5.1	Importância da terminologia e desvios terminológicos	148
1.5.2	Sistema da inscrição e transcrição	149
1.5.3	Fólio Pessoal e Fólio Real	151
1.5.4	Matrícula Imobiliária	153
1.5.5	Tradição e Registro	154
1.5.6	Ato de Registro	155
1.5.7	Ato de Averbação	156
1.5.8	Ato de anotação	156
1.5.9	Aquisição originária e derivada	156
1.5.10	Dúvida direta e inversa	157
1.5.11	Enumeração taxativa, exaustiva e exemplificativa	158
1.5.12	Registro e Cadastro	159
1.5.13	Protocolo e Prenotação	160
1.5.14	Direito Real vs. Direito Pessoal	162
1.5.15	Títulos e Documentos	162
1.6	Finalidades do Sistema Registral	163
1.6.1	Modo aquisitivo dominial e publicidade	163
1.6.2	Segurança estática e dinâmica	165
1.6.3	Regularização imobiliária	166
1.6.4	Tutela ambiental, urbanística e tributária	167
1.6.4.1	Tutela ambiental	167
1.6.4.2	Tutela tributária	169
1.6.4.3	Tutela urbanística	170
1.7	Sistemas de registro	171
1.7.1	Introdução	171
1.7.2	Quanto à origem	174
1.7.2.1	Sistema romano	174
1.7.2.2	Sistema francês	177
1.7.2.3	Sistema alemão	178
1.7.3	Quanto aos efeitos substantivos	181
1.7.3.1	Sistema do Título	181
1.7.3.2	Sistema do Título e Modo Brasileiro	182
1.7.3.3	Sistema do Modo	183
1.7.3.4	Outros sistemas	184

1.7.3.4.1	Modelo Inglês	184
1.7.3.4.2	Modelo Norte-americano	187
1.7.3.4.3	Modelo Australiano	195
1.8	Classificação	195
1.8.1	Quanto à presunção (relativa e absoluta): considerações críticas	195
1.8.2	Quanto à escrituração (inscrição e transcrição)	197
1.8.3	Quanto ao controle do registrador: sistema de registro de documentos e de direitos	198
1.9	Subsistemas Registrais Brasileiros	200
1.9.1	O registro comum	200
1.9.2	O registro rural	201
1.9.3	O registro rural na aquisição por estrangeiros	210
1.9.4	O registro dos imóveis públicos	216
1.9.5	O Registro Torrens	220
1.10	Princípios Registrais	223
1.10.1	Princípios supranormativos	224
1.10.1.1	Princípio da dignidade da pessoa humana	224
1.10.1.2	Princípio da segurança jurídica e social	224
1.10.1.2.1	Aspectos teóricos	224
1.10.1.3	Princípio da legalidade	227
1.10.1.3.1	Conceito	227
1.10.1.3.2	Qualificação	233
1.10.1.3.2.1	Disposições gerais	233
1.10.1.3.2.2	Características	236
1.10.1.3.2.2.1	Independência jurídica do registrador	236
1.10.1.3.2.2.2	Obrigatoriedade ou dever legal	237
1.10.1.3.2.2.3	Integralidade e completude	238
1.10.1.3.2.2.4	Pessoalidade	238
1.10.1.3.2.2.5	Mutabilidade	238
1.10.1.3.2.2.6	Complexidade procedimental	239
1.10.1.3.2.2.7	Adstrição à legalidade	239
1.10.1.3.2.2.8	Natureza jurídica	240
1.10.1.3.2.2.9	Limites da qualificação	241
1.10.1.3.2.3	Espécies de qualificação registral	242
1.10.1.3.3	Atos nulos e anuláveis	243

1.10.1.3.4	Exame e cálculo	245
1.10.1.3.5	Efeitos	246
1.10.1.4	Princípio da instância (rogação)	247
1.10.1.4.1	Conceito	247
1.10.1.4.2	Histórico da rogação nas legislações imobiliárias	252
1.10.1.5	Princípio da cindibilidade	253
1.10.1.5.1	Separação da parte ineficaz do negócio	256
1.10.1.5.2	Hipóteses de incindibilidade	258
1.10.1.5.2.1	Formal de partilha	259
1.10.1.5.2.2	Construção	260
1.10.1.5.2.3	Permuta	261
1.10.1.5.2.4	Divisão	263
1.10.1.5.2.5	Alteração de estado civil e partilha	264
1.10.1.5.2.6	Compra e venda ou doação com reserva de usufruto	264
1.10.1.5.2.7	Compra e venda e direito de garantia	265
1.10.1.6	Princípio da veracidade ou fé pública	265
1.10.1.7	Princípio da unitariedade matricial	266
1.10.1.7.1	Conceito	266
1.10.1.7.2	Imóveis em circunscrições limítrofes	267
1.10.1.7.3	Desdobro, loteamento e instituição de condomínio	268
1.10.1.7.4	Duplicidades inofensivas	268
1.10.1.8	Princípio da publicidade (formal)	270
1.10.1.8.1	Conceito e precisão	270
1.10.1.8.2	Publicidade ativa e passiva	272
1.10.1.8.3	Publicidade formal direta e indireta	273
1.10.1.9	Princípio da especialidade objetiva e subjetiva	274
1.10.1.9.1	Conceito	274
1.10.1.9.2	Requisitos da especialidade objetiva	278
1.10.1.9.3	Requisitos da especialidade subjetiva	281
1.10.1.9.4	Especialização comum	283
1.10.1.9.5	Especialização dos direitos de garantia	283
1.10.1.10	Princípio da territorialidade	285
1.10.1.10.1	Conceito	285
1.10.1.10.2	Exceções	286
1.10.1.11	Princípio da continuidade	287
1.10.1.11.1	Conceito	287

1.10.1.11.2	Continuidade objetiva	290
1.10.1.11.3	Continuidade subjetiva	291
1.10.1.11.4	Inexistência do Registro Geral de 1864	292
1.10.1.11.5	Casos de inaplicabilidade	294
1.10.1.11.6	Partilha per saltum	297
1.10.1.11.7	Cessões de direitos hereditários	298
1.10.1.11.8	Compromisso de compra e venda e continuidade	298
1.10.1.12	Princípio da disponibilidade quantitativa e qualitativa	299
1.10.1.12.1	Conceito	299
1.10.1.12.2	Casos de inaplicabilidade	301
1.10.1.12.3	Homologação judicial	302
1.10.1.13	Princípio da prioridade	302
1.10.1.13.1	Conceito	302
1.10.1.13.2	Espécies de conflitos	307
1.10.1.13.3	Prazo da prioridade	309
1.10.1.13.4	Exceções	311
1.10.1.13.5	Registros sem protocolo	313
1.10.1.13.6	Dúvida inversa	314
1.10.1.14	Princípio <i>Tempus Regit Actum</i>	314
1.10.1.14.1	Conceito	314
1.10.1.14.2	Regras de transição	316
1.10.1.14.3	Exceções	317
1.10.1.15	Princípio da legitimação registrária	318
1.10.1.16	Princípio da concentração	318
1.10.1.16.1	Conceito	318
1.10.1.16.2	Lei nº 13.097/2015	322
1.10.1.16.3	O princípio da concentração e o CPC	326
1.11	Efeitos do registro	327
1.11.1	Considerações iniciais: inscrição e tradição nos modelos registrais	327
1.11.2	Efeitos propriamente ditos	330
1.11.2.1	Constitutivo	330
1.11.2.2	Declaratório: integrativo, preventivo e enunciativo	332
1.12	Registro e Aparência: a questão do terceiro de boa-fé	333
1.12.1	Considerações iniciais	333
1.12.2	Registro e Publicidade: precisão de conceitos e direito alemão	335

1.12.3 Tutela da aparência e registro no Brasil	339
2 DOGMÁTICA REGISTRAL (TÉCNICA DO REGISTRO)	361
2.1 Da escrituração	362
2.1.1 Conceito	362
2.1.2 Natureza jurídica	363
2.1.3 Efeitos	364
2.1.4 Histórico	365
2.1.4.1 Introdução	365
2.1.4.2 Decreto nº 3.453 de 26 de abril de 1865	367
2.1.4.3 Decreto nº 370 de 2 de maio de 1890	372
2.1.4.4 Decreto nº 4.857 de 9 de novembro de 1939	373
2.2 Livros obrigatórios	375
2.2.1 Aspectos gerais	375
2.2.2 Aspectos formais	377
2.2.3 Livro de Recepção de Títulos	379
2.2.4 Livro 1	381
2.2.5 Livro 2	385
2.2.6 Livro 3	387
2.2.7 Livro 4	390
2.2.8 Livro 5	392
2.2.9 Livro de aquisição de imóvel rural por estrangeiro	393
2.2.10 Estrutura do Registro na Alemanha	395
2.3 Classificadores	396
2.3.1 Conceito	396
2.3.2 Espécies	397
2.4 Forma da prática dos atos registrais	400
2.4.1 Introdução	400
2.4.2 Sistema de inscrição	401
2.4.3 Sistema de transcrição	403
2.4.4 Forma narrativa	404
2.4.5 Forma estruturada	405
2.4.6 Fólio pessoal	405
2.4.7 Fólio real	406

2.4.8	Sistema eletrônico	408
2.5	Títulos hábeis	410
2.5.1	Morfologia do título	410
2.5.2	Escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros	413
2.5.3	Escritos particulares autorizados em lei	418
2.5.4	Atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público e sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação do STJ	420
2.5.5	Títulos judiciais	421
2.5.6	Contratos e termos administrativos	424
2.5.7	Títulos arbitrais	426
2.5.8	Forma do registro	427
2.5.8.1	Cópia simples e cópia autenticada	427
2.5.8.2	Certidão do RTD	428
2.6	Matrícula	429
2.6.1	Origem histórica	429
2.6.2	Conceito	431
2.6.3	Natureza jurídica	432
2.6.4	Abertura de matrícula	433
2.6.5	Requisitos da matrícula	437
2.6.5.1	Introdução	437
2.6.5.2	Número de ordem	437
2.6.5.3	Data em que foi aberta a matrícula	437
2.6.5.4	Identificação do imóvel ou especialização objetiva	437
2.6.5.5	Especialidade subjetiva	439
2.6.5.6	Número do registro anterior	442
2.6.5.7	Código Nacional de Matrícula (CNM)	442
2.6.6	Escrituração	442
2.6.7	Matrícula de fração ideal	444
2.6.7.1	Eficácia	444
2.6.7.2	Recomposição	445
2.6.8	Duplicidade de matrícula	447
2.6.9	Sobreposição	449
2.6.10	Irregularidade na ordem das matrículas	450

2.6.11	Restauração de matrículas	451
2.6.12	Fusão	452
2.6.12.1	Imissão provisória na posse e fusão de matrícula	455
2.6.13	Cancelamento	456
2.6.14	Encerramento	458
2.6.15	Esgotamento de disponibilidade	459
2.7	Estrutura do registro	460
2.7.1	Sujeitos passivos do registro	460
2.7.1.1	Introdução	460
2.7.1.2	Pessoa natural	461
2.7.1.2.1	Disposições gerais	461
2.7.1.2.2	Qualificação	462
2.7.1.2.3	Qualificação imperfeita e complementação	464
2.7.1.2.4	Quanto a nacionalidade	466
2.7.1.2.4.1	Brasileiro nato	467
2.7.1.2.4.2	Brasileiro naturalizado	468
2.7.1.2.4.3	Estrangeiro	468
2.7.1.2.5	Quanto à capacidade	469
2.7.1.2.5.1	Disposições gerais	469
2.7.1.2.5.2	Menor	471
2.7.1.2.5.3	Tutelado	473
2.7.1.2.5.4	Curatelado	474
2.7.1.2.5.5	Pessoa com deficiência	474
2.7.1.2.6	Firma individual	476
2.7.1.3	Pessoa casada	477
2.7.1.3.1	União Estável	479
2.7.1.3.2	União poliafetiva	482
2.7.1.3.3	Transexual	483
2.7.1.4	Pessoa jurídica	485
2.7.1.4.1	Disposições gerais	485
2.7.1.4.2	Sociedade simples	489
2.7.1.4.3	Sociedade anônima	490
2.7.1.4.4	Sociedade Limitada	491
2.7.1.4.5	Sociedade em recuperação judicial ou em falência	491
2.7.1.4.6	Mesmo grupo econômico	492
2.7.1.4.7	Igreja católica e transferência entre dioceses	493

2.7.1.4.8	Espólio	495
2.7.1.4.9	Condomínio edilício	497
2.7.1.4.10	Fundos de Investimento Imobiliário	498
2.7.1.4.11	Consórcio	499
2.7.2	Objeto do registro	499
2.7.2.1	Imóveis em geral	499
2.7.2.1.1	Imóvel encravado	500
2.7.2.1.2	Imóvel tombado	501
2.7.2.1.3	Logradouro público	503
2.7.2.1.4	Imóvel rural	505
2.7.2.1.5	Recursos hídricos e ilhas	509
2.7.2.1.6	Bens públicos	511
2.7.2.1.7	Bens da União	515
2.7.2.1.7.1	Listagem constitucional	515
2.7.2.1.7.2	Terrenos de marinha	516
2.7.2.1.7.3	SPU	518
2.7.2.1.7.4	Imóvel indígena	519
2.7.2.1.8	Imóvel quilombola	524
2.7.2.1.9	Vias férreas	527
2.8	Dos atos do oficial do RI	529
2.8.1	Introdução	529
2.8.2	Registro	532
2.8.2.1	Conceito	532
2.8.2.2	Espécies de atos registrais	533
2.8.2.3	Taxatividade do rol dos registros (inc. I do art. 167 da Lei nº 6.015/1973)	535
2.8.2.4	Possibilidade de o ato produzir efeitos mistos (novação)	538
2.8.2.5	Atos irregistráveis	540
2.8.3	Averbação	542
2.8.3.1	Noções gerais	542
2.8.3.2	Rol exemplificativo	545
2.8.3.3	Espécies	547
2.8.3.3.1	Modificativas	548
2.8.3.3.2	Preventivas	548
2.8.3.3.3	Enunciativas	549
2.8.4	Expedição de certidões	549

2.8.4.1	Noções gerais	549
2.8.4.2	Forma	551
2.8.4.3	Espécies	552
2.8.4.3.1	Certidão em inteiro teor	552
2.8.4.3.2	Certidão em breve relatório	553
2.8.4.3.3	Certidão por quesito	553
2.8.4.3.4	Certidão com base nos indicadores	554
2.8.4.4	Aditamento de certidão	554
2.8.4.5	Data em que o imóvel passou a pertencer à circunscrição	555
2.8.4.6	Livros parcialmente ilegíveis	556
2.8.4.7	Certidão digital	557
2.8.5	Atos de controle (Provimento nº 88/2019, CNJ)	558
2.8.5.1	Introdução	558
2.8.5.2	Política de Prevenção	558
2.8.5.3	Dever da análise	561
2.8.5.4	Comunicações à UIF	561
2.8.5.5	Cadastros e registros	566
2.9	Competência registral	567
2.10	Procedimento de Registro	569
2.10.1	Prenotação do título	569
2.10.1.1	Considerações iniciais	569
2.10.1.2	Efeitos da prenotação	571
2.10.1.2.1	Direito de prioridade registral	571
2.10.1.2.2	Definição da data de eficácia do ato registral	572
2.10.1.2.3	Marco de fixação das normas de regência jurídico-registral	572
2.10.1.2.4	Formalização do início do procedimento registral	573
2.10.1.3	Controle dos títulos excludentes ou contraditórios	573
2.10.1.4	Prazo de validade da prenotação	575
2.10.1.5	Contagem de prazo	577
2.10.1.6	Encerramento da prenotação	578
2.10.2	Qualificação registral	578
2.10.2.1	Conceito	578
2.10.2.2	Sistemas de qualificação	579
2.10.2.2.1	Registro de títulos	579

2.10.2.2.2	Registro de direitos fraco	580
2.10.2.2.3	Registro de direitos forte	581
2.10.2.3	Tempo	582
2.10.2.3.1	Qualificação prévia	582
2.10.2.3.2	Qualificação superveniente	585
2.10.2.4	Juízo qualificador positivo	585
2.10.2.5	Juízo qualificador negativo	586
2.10.3	Suscitação de dúvida	587
2.10.3.1	Noções gerais	587
2.10.3.2	Conceito	587
2.10.3.3	Natureza jurídica	589
2.10.3.4	Legitimidade para requerer	591
2.10.3.5	Objeto	592
2.10.3.6	Procedimento	595
2.10.3.6.1	Requerimento	595
2.10.3.6.2	Prazo	595
2.10.3.6.3	Atos do oficial	596
2.10.3.6.4	Manifestação do suscitante	597
2.10.3.6.5	Manifestação do Ministério Público	598
2.10.3.6.6	Intervenção do Tabelião	599
2.10.3.6.7	Diligências	602
2.10.3.6.8	Originalidade do título	603
2.10.3.6.9	Irresignação parcial	603
2.10.3.6.10	Sentença	604
2.10.3.6.11	Recursos cabíveis	605
2.10.3.7	Competência para julgamento	608
2.10.3.8	Tutela antecipada	609
2.10.3.9	Custas	609
2.10.3.10	Dúvida inversa	611
2.10.3.11	Averbação: pedido de providências	612
2.10.4	Procedimentos especiais registraes	613
2.11	Retificação do registro imobiliário	615
2.11.1	Visão geral	615
2.11.2	Intramuros	617
2.11.3	Espécies	618

2.11.4 Retificação administrativa	620
2.11.4.1 Disposições gerais	620
2.11.4.2 Retificação unilateral e de ofício	622
2.11.4.3 Retificação bilateral	625
2.11.4.3.1 Disposições gerais	625
2.11.4.3.2 Requisitos	626
2.11.4.3.2.1 Ofício competente	626
2.11.4.3.2.2 Pedido	627
2.11.4.3.2.3 Planta e memorial descritivo	628
2.11.4.3.3 Procedimento	630
2.11.4.3.3.1 Prenotação	630
2.11.4.3.3.2 Notificação	631
2.11.4.3.3.3 Qualificação	632
2.11.4.3.3.4 Impugnações	633
2.11.4.3.3.5 Diligências	634
2.11.4.3.3.6 Averbação	634
2.11.4.3.4 Dispensa de retificação de registro	637
2.11.5 Retificação judicial	638
2.11.5.1 Noções gerais	638
2.11.5.2 Retificação judicial amigável	639
2.11.5.3 Retificação judicial contenciosa	639
2.12 Cancelamento do registro	639
2.12.1 Conceito	639
2.12.2 Características	642
2.12.3 Espécies	643
2.12.3.1 Cancelamento direto	643
2.12.3.2 Cancelamento indireto	643
2.12.3.3 Cancelamento automático	644
2.12.3.4 Cancelamento provocado	644
2.12.3.5 Cancelamento voluntário	644
2.12.3.6 Cancelamento judicial	645
2.12.4 Registro de título após seu cancelamento	647
2.12.5 Repristinação do cancelamento	647
2.12.6 Cancelamento por incompetência territorial	648
2.13 Invalidade do registro	649

2.13.1 Introdução	649
2.13.2 Nulidade	652
2.13.3 Anulabilidade	655
2.13.4 Ineficácia	656
2.14 Outros incidentes registrais	657
2.14.1 Bloqueio de matrícula	657
2.14.1.1 Conceito	657
2.14.1.2 Natureza jurídica	659
2.14.1.3 Espécies	660
2.14.1.3.1 Bloqueio administrativo	660
2.14.1.3.2 Bloqueio jurisdicional	662
2.14.1.3.2.1 Por nulidade do título	662
2.14.1.3.2.2 Por nulidade do registro	662
2.14.2 Bloqueio na indisponibilidade	663
2.15 Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI)	665
2.15.1 Breve histórico	665
2.15.1.1 Precedentes	665
2.15.1.2 Lei nº 13.465, de 11/7/2017 e o Provimento CNJ 89, de 18 de dezembro de 2019	669
2.15.2 Registro Eletrônico	671
2.15.3 Requisitos	672
2.15.4 Integrantes	672
2.15.5 Elementos	673
2.15.6 ONR	674
2.15.6.1 Disposições gerais	674
2.15.6.2 Natureza jurídica	675
2.15.6.3 Constitucionalidade	676
2.15.6.4 Agente regulador	677
2.15.6.5 Estatuto social	678
2.15.7 Aspectos operacionais	681
2.15.8 Repositórios eletrônicos	682
2.15.9 Código Nacional de Matrícula (CNM)	683
2.15.10 Do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC)	684
2.15.11 Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Estados e do Distrito Federal	686

3 TÍTULOS REGISTRÁVEIS	699
3.1 Posse	700
3.1.1 Teoria da posse	700
3.1.1.1 Introdução	700
3.1.1.2 Histórico	700
3.1.1.2.1 Etimologia	700
3.1.1.2.2 Os interditos possessórios	701
3.1.1.2.3 Posse e propriedade	705
3.1.1.2.4 Posse e detenção	706
3.1.1.2.5 Aquisição, transmissão, preservação e perda da posse	709
3.1.1.2.6 Objeto da posse e a posse de direitos	713
3.1.1.2.7 Etapas evolutivas da posse	714
3.1.1.3 Conceito	715
3.1.1.4 Posse e detenção	716
3.1.1.5 Natureza jurídica	717
3.1.1.6 Teorias	719
3.1.1.6.1 Teoria subjetiva	719
3.1.1.6.2 Teoria objetiva	721
3.1.1.6.3 Diferenças entre a teoria objetiva e subjetiva	721
3.1.1.7 Objeto	723
3.1.1.8 Fundamento	726
3.1.1.8.1 <i>Ius possidendi</i>	726
3.1.1.8.2 <i>Ius possessionis</i>	727
3.1.1.9 Classificação da posse	727
3.1.1.9.1 Posse direta e indireta	727
3.1.1.9.2 Posse justa e injusta	730
3.1.1.9.3 Posse de boa-fé e de má-fé	733
3.1.1.9.4 Posse <i>ad interdicta</i> e <i>ad usucapionem</i>	736
3.1.1.9.5 Posse natural e civil	736
3.1.1.9.6 Posse <i>pro diviso</i> e <i>pro indiviso</i>	737
3.1.1.9.7 Posse exclusiva, composses e posses paralelas	737
3.1.1.9.8 Quase-posse	738
3.1.1.9.9 Posse nova e posse velha	739
3.1.1.9.10 Posse-utilização e posse-trabalho	740
3.1.1.10 Aquisição e perda da posse	740

3.1.1.10.1	Introdução	740
3.1.1.10.2	Conceito de aquisição	740
3.1.1.10.3	Classificação das formas de aquisição	741
3.1.1.10.3.1	Quanto à vontade	741
3.1.1.10.3.1.1	Posse unilateral	741
3.1.1.10.3.1.2	Posse bilateral	742
3.1.1.10.3.2	Quanto à origem	743
3.1.1.10.3.2.1	Posse originária	743
3.1.1.10.3.2.2	Posse derivada	744
3.1.1.10.3.2.3	Efeitos da classificação	744
3.1.1.10.3.3	Quanto ao meio de aquisição	744
3.1.1.10.3.3.1	Posse universal e a título singular	744
3.1.1.10.4	Sujeitos que podem adquirir a posse	745
3.1.1.10.5	Perda da posse	746
3.1.1.10.5.1	Pela supressão do corpus e do animus	746
3.1.1.10.5.2	Pela supressão do corpus	747
3.1.1.10.5.3	Poder vindicatório do possuidor	747
3.1.1.11	Efeitos processuais da posse	749
3.1.1.11.1	Introdução	749
3.1.1.11.2	Autotutela da posse	750
3.1.1.11.3	Ações possessórias típicas	751
3.1.1.11.3.1	Introdução	751
3.1.1.11.3.2	Ação de força nova e ação de força velha	753
3.1.1.11.3.3	Princípio da fungibilidade das ações possessórias	753
3.1.1.11.3.4	Princípio da cumulatividade	754
3.1.1.11.3.5	Princípio da duplicidade	755
3.1.1.11.3.6	Princípio da exclusividade do juízo (exceptio proprietatis)	755
3.1.1.11.3.7	Princípio da celeridade	757
3.1.1.11.3.8	Natureza Jurídica	759
3.1.1.11.3.9	Ações possessórias coletivas	759
3.1.1.11.3.10	Legitimação ativa e passiva	760
3.1.1.11.3.11	Requisitos da manutenção e reintegração de posse	763
3.1.1.11.3.11.1	Introdução	763
3.1.1.11.3.12	Procedimento das possessórias	765
3.1.1.11.3.13	Embargos	767
3.1.1.11.3.14	Interdito proibitório	768

3.1.1.11.4	Ações possessórias atípicas	769
3.1.1.11.4.1	Ação de imissão na posse	769
3.1.1.11.4.1.1	Introdução	769
3.1.1.11.4.1.2	Ação de imissão no atual sistema	770
3.1.1.11.4.1.3	Natureza da ação	770
3.1.1.11.4.1.4	A concessão de liminar na imissão na posse	771
3.1.1.11.4.2	Ação de nunciação de obra nova	771
3.1.1.11.4.2.1	Introdução	771
3.1.1.11.4.2.2	Situações admissíveis no CPC/73	771
3.1.1.11.4.2.3	Pressupostos para a nunciação	773
3.1.1.11.4.2.4	Legitimidade passiva	773
3.1.1.11.4.2.5	Embargo extrajudicial no CPC/73	773
3.1.1.11.4.2.6	Procedimento	774
3.1.1.11.4.2.7	Obra já concluída	775
3.1.1.11.4.3	Embargos de terceiro	776
3.1.1.11.4.3.1	Introdução	776
3.1.1.11.4.3.2	Conceito de terceiro	777
3.1.1.11.4.3.3	Pressupostos	777
3.1.1.11.4.3.4	Procedimento	778
3.1.1.11.4.4	Ação de dano infecto	779
3.1.2	Legitimação de posse	780
3.1.2.1	Legitimação de posse em terras devolutas	780
3.1.2.1.1	Evolução histórica	780
3.1.2.1.2	Conceito	782
3.1.2.1.3	Regime jurídico	782
3.1.2.1.4	Requisitos	783
3.1.2.2	Legitimação de posse no âmbito da Reurb	786
3.1.2.2.1	Precedentes	786
3.1.2.2.2	Conceito	786
3.1.2.2.3	Objeto	788
3.1.2.2.4	Requisitos	788
3.1.2.3	Título de Legitimação de Posse	790
3.1.2.3.1	Emissão	790
3.1.2.3.2	Registro	790
3.1.2.3.3	Natureza jurídica	790
3.1.2.3.4	Transferência	791
3.1.2.3.5	Cancelamento	792

3.1.2.4	Conversão em propriedade	792
3.1.2.4.1	Requisitos	792
3.1.2.4.2	Prazo	794
3.1.2.4.3	Registro	795
3.1.2.4.4	Efeitos	795
3.1.3	Legitimação fundiária	796
3.1.3.1	Conceito	796
3.1.3.2	Objeto	796
3.1.3.3	Requisitos	799
3.1.3.4	Efeitos	800
3.1.3.5	Aspectos registrais	802
3.2	Propriedade	804
3.2.1	Da propriedade em geral	804
3.2.1.1	Introdução	804
3.2.1.2	Conceito	805
3.2.1.3	Constitucionalização da propriedade	808
3.2.1.4	A função social da propriedade	810
3.2.1.5	Teorias fundamentadoras da propriedade	814
3.2.1.5.1	Teoria da ocupação	814
3.2.1.5.2	Teoria da lei (positivista)	815
3.2.1.5.3	Teoria do trabalho (especificação)	816
3.2.1.5.4	Teoria da natureza humana	817
3.2.1.6	Caracteres da propriedade	819
3.2.1.6.1	Absoluta	819
3.2.1.6.2	Exclusiva	819
3.2.1.6.3	Perpétua	820
3.2.1.6.4	Aderente	821
3.2.1.6.5	Limitada	822
3.2.1.6.6	Elástica	823
3.2.1.7	Elementos constitutivos da propriedade	824
3.2.1.8	Limitações ao direito de propriedade	827
3.2.1.9	Tutela processual da propriedade	828
3.2.1.9.1	Ação reivindicatória	828
3.2.1.9.1.1	Conceito	828
3.2.1.9.1.2	Requisitos	828

3.2.1.9.1.3	Legitimidade ativa para a ação	829
3.2.1.9.1.4	Legitimidade passiva para a ação	830
3.2.1.9.1.5	Objeto da ação	830
3.2.1.9.1.6	Defesa	831
3.2.1.9.1.7	Relação com a ação possessória	832
3.2.1.9.1.8	Registro de Imóveis	832
3.2.1.9.2	Actio ex empto ou ex vendito	832
3.2.1.9.3	Ação negatória	833
3.2.1.9.4	Ação confessória	834
3.2.1.9.5	Ação divisória	835
3.2.1.9.6	Ação demarcatória	837
3.2.1.9.7	Ação demolitória ou de dano infecto	840
3.2.1.9.8	Ação discriminatória	842
3.2.1.9.9	Ação publiciana	843
3.2.2	Propriedade resolúvel	846
3.2.2.1	Conceito	846
3.2.2.1.1	Propriedade resolúvel X propriedade ad tempus	846
3.2.2.2	Resolução por causa antecedente	847
3.2.2.2.1	Efeitos	847
3.2.2.2.2	Hipóteses	849
3.2.2.2.2.1	Retrovenda	849
3.2.2.2.2.2	Fideicomisso	850
3.2.2.2.2.3	Doação com cláusula de reversão	853
3.2.2.2.2.4	Venda a contento e sujeita à prova	853
3.2.2.3	Resolução por causa superveniente	854
3.2.2.3.1	Efeitos	854
3.2.2.3.2	Hipóteses	855
3.2.2.3.2.1	Revogação de doação por ingratidão	855
3.2.2.3.2.2	Exclusão de herdeiro por indignidade	856
3.2.2.3.2.3	Petição de herança	857
3.2.3	Laje	858
3.2.3.1	Introdução	858
3.2.3.2	Conceito	860
3.2.3.3	Nomenclatura	861
3.2.3.4	Natureza jurídica	862
3.2.3.5	Regime jurídico	865
3.2.3.6	Características	865

3.2.3.6.1	Transmissibilidade	865
3.2.3.6.2	Perpetuidade	866
3.2.3.6.3	Autonomia	867
3.2.3.6.4	Exclusividade	867
3.2.3.6.5	Aderência	867
3.2.3.6.6	Limitada	867
3.2.3.6.7	Absoluta	868
3.2.3.6.8	Acessoriedade	868
3.2.3.7	Requisitos	869
3.2.3.7.1	Direito de propriedade sobre o imóvel-base	869
3.2.3.7.2	Partes capazes	871
3.2.3.7.3	Imóvel-base regularizado	871
3.2.3.7.4	Autorizações específicas do poder público	872
3.2.3.8	Espécies	873
3.2.3.8.1	Laje sobreposta e sotoposta	873
3.2.3.8.2	Laje sucessiva	873
3.2.3.8.3	Laje por cisão e por concreção	874
3.2.3.8.4	Laje limitada, ilimitada e mista	875
3.2.3.9	Objeto	876
3.2.3.10	Sujeitos	878
3.2.3.11	Atos institutivos	878
3.2.3.12	Direito de preferência	881
3.2.3.13	Direito de fruição sobre laje	882
3.2.3.14	Hipoteca e alienação fiduciária na laje	882
3.2.3.15	Registro	884
3.2.3.16	Efeitos e extinção	886
3.2.4	Da perda da propriedade	888
3.2.4.1	Classificação	888
3.2.4.2	Alienação	890
3.2.4.3	Renúncia	892
3.2.4.3.1	Conceito	892
3.2.4.3.2	Natureza jurídica	893
3.2.4.3.3	Aspectos registrais	894
3.2.4.3.4	Efeitos	894
3.2.4.4	Abandono	896

3.2.4.4.1	Conceito	896
3.2.4.4.2	Natureza jurídica	897
3.2.4.4.3	Requisitos	897
3.2.4.4.4	Procedimento de arrecadação	900
3.2.4.4.5	Aspectos registrais	902
3.2.4.4.6	Efeitos	903
3.2.4.5	Perecimento	904
3.2.4.5.1	Conceito	904
3.2.4.5.2	Natureza jurídica	905
3.2.4.5.3	Efeitos	905
3.2.4.6	Outras causas	906
3.2.5	Aquisição <i>sui generis</i> da propriedade (art. 1.228, §§4º e 5º do CC/02)	907
3.2.5.1	Introdução	907
3.2.5.2	Conceito	908
3.2.5.3	Natureza jurídica	910
3.2.5.4	Requisitos	912
3.2.5.5	Indenização	914
3.2.5.6	Efeitos	916
3.2.5.6.1	Aquisição originária da propriedade	916
3.2.5.6.2	Formação do condomínio	917
3.2.5.6.3	Impossibilidade de reaver a coisa	917
3.2.5.7	Aspectos processuais	918
3.2.5.8	Aspectos polêmicos	920
3.2.5.9	Aspectos registrais	922
3.2.6	Modos originários de aquisição da propriedade	923
3.2.6.1	Acessão	923
3.2.6.1.1	Conceito	923
3.2.6.1.2	Princípios	924
3.2.6.1.3	Classificação	925
3.2.6.1.3.1	Quanto à origem	925
3.2.6.1.3.2	Quanto ao objeto	925
3.2.6.1.4	Da formação de ilhas	925
3.2.6.1.5	Da aluvião	927
3.2.6.1.6	Da avulsão	927
3.2.6.1.7	Abandono de álveo	928

3.2.6.1.7.1	Proprietário	928
3.2.6.1.7.2	Necessidade de título	929
3.2.6.1.8	Das construções e plantações	931
3.2.6.1.8.1	Dispensa de “habite-se” na construção	934
3.2.6.2	Usucapião	937
3.2.6.2.1	Histórico	937
3.2.6.2.2	Direito Comparado: Alemanha	944
3.2.6.2.3	Denominação e nomenclatura	949
3.2.6.2.4	Conceito	950
3.2.6.2.5	Finalidades	952
3.2.6.2.6	Bem jurídico	953
3.2.6.2.7	Natureza Jurídica	954
3.2.6.2.7.1	Efeitos da posse	954
3.2.6.2.7.2	Forma de aquisição da propriedade	955
3.2.6.2.7.3	Forma de regularização da propriedade	956
3.2.6.2.7.4	Prescrição	956
3.2.6.2.8	Pressupostos	957
3.2.6.2.8.1	Introdução	957
3.2.6.2.8.2	Objeto (res habilis)	960
3.2.6.2.8.2.1	Bens insuscetíveis de usucapião	960
3.2.6.2.8.2.2	Bens acessórios	961
3.2.6.2.8.2.3	Bens gravados	962
3.2.6.2.8.2.4	Bens gravados e direitos reais sobre coisa alheia	966
3.2.6.2.8.2.5	Bens públicos	977
3.2.6.2.8.2.6	Terras devolutas (usucapião deserto)	978
3.2.6.2.8.2.7	Condomínio edilício	979
3.2.6.2.8.2.8	Copropriedade ou condomínio tradicional	983
3.2.6.2.8.2.9	Imóvel hipotecado e vinculado ao SFH	985
3.2.6.2.8.2.10	Área sem registro anterior	986
3.2.6.2.8.2.11	Imóvel rural com área inferior ao módulo rural	986
3.2.6.2.8.2.12	Herança jacente	988
3.2.6.2.8.3	Posse (possessio)	989
3.2.6.2.8.3.1	Introdução	989
3.2.6.2.8.3.2	Posse Direta (ou natural) e Indireta (ou civil)	989

3.2.6.2.8.3.3	Posse Justa e Injusta _____	990
3.2.6.2.8.3.4	Posse precária _____	991
3.2.6.2.8.3.5	Posse de boa-fé e de má-fé _____	993
3.2.6.2.8.3.6	Posse ad interdicta e Posse ad usucapionem _____	994
3.2.6.2.8.3.7	Composse Pro Diviso e Composse Pro Indiviso _____	994
3.2.6.2.8.3.8	Posse contínua _____	995
3.2.6.2.8.3.9	Posse ininterrupta _____	995
3.2.6.2.8.3.10	Acessio temporis e possessio temporis _____	996
3.2.6.2.8.3.11	Incapacidade e aquisição da posse	996
3.2.6.2.8.4	Fides e titulus _____	996
3.2.6.2.8.5	Tempus _____	1000
3.2.6.2.8.5.1	Prazos legais _____	1000
3.2.6.2.8.5.2	Acessio possessionis e successio possessionis _____	1001
3.2.6.2.8.5.3	Interrupção e suspensão do prazo	1003
3.2.6.2.9	Espécies _____	1007
3.2.6.2.9.1	Introdução _____	1007
3.2.6.2.9.2	Usucapião extraordinária comum _____	1008
3.2.6.2.9.3	Usucapião de posse-trabalho _____	1008
3.2.6.2.9.4	Usucapião ordinária _____	1008
3.2.6.2.9.5	Usucapião secundum tabulas (quase-tabular)	1009
3.2.6.2.9.6	Usucapião constitucional urbana ou especial urbana _____	1010
3.2.6.2.9.7	Usucapião constitucional rural _____	1012
3.2.6.2.9.8	Usucapião coletiva _____	1013
3.2.6.2.9.9	Usucapião familiar (ou conjugal ou por abandono do lar) _____	1014
3.2.6.2.9.10	Usucapião especial indígena _____	1016
3.2.6.2.10	Direito Intertemporal _____	1017
3.2.6.2.11	Usucapião pela via judicial _____	1018
3.2.6.2.11.1	Procedimento _____	1018
3.2.6.2.11.2	Natureza do registro _____	1019
3.2.6.2.11.3	Título _____	1020
3.2.6.2.11.4	Atos registraes _____	1021
3.2.6.2.12	Usucapião pela via administrativa _____	1022
3.2.6.2.12.1	Introdução _____	1022
3.2.6.2.12.2	Usucapião da Lei nº 11.977/2009 _____	1024
3.2.6.2.12.3	Usucapião do art. 216-A da Lei nº 6.015/1973 _	1025

3.2.6.2.12.3.1	Noções gerais	1025
3.2.6.2.12.3.2	Interessados	1025
3.2.6.2.12.3.3	Advogado	1027
3.2.6.2.12.3.4	Ofício competente	1028
3.2.6.2.12.3.5	Pedido	1029
3.2.6.2.12.3.6	Requisitos formais	1034
3.2.6.2.12.3.7	Documentos	1035
3.2.6.2.12.3.8	Procedimento	1043
3.2.6.2.13	Questões registrais	1061
3.2.6.2.13.1	Usucapião de imóvel inalienável	1061
3.2.6.2.13.2	Usucapião de imóvel com construção não regularizada	1062
3.2.6.2.13.3	Usucapião de lote em parcelamento irregular ou clandestino	1063
3.2.6.2.13.4	Usucapião de futura unidade autônoma (condomínio de fato)	1065
3.2.6.2.13.5	Usucapião de imóvel rural	1065
3.2.6.2.13.6	Georreferenciamento para usucapião de imóvel rural	1066
3.2.6.2.13.7	Usucapião e princípios registrais	1067
3.2.6.2.13.8	Usucapião e Registro Torrens	1068
3.2.6.2.13.9	Usucapião já registrada em nome do usucapiente	1068
3.2.6.2.13.10	Usucapião e retificação	1069
3.2.7	Modos derivados de aquisição da propriedade	1069
3.2.7.1	Introdução	1069
3.2.7.2	Dação em pagamento	1070
3.2.7.2.1	Conceito	1070
3.2.7.2.2	Natureza jurídica	1072
3.2.7.2.3	Distinção de outros institutos	1072
3.2.7.2.4	Nulidade	1075
3.2.7.2.5	Requisitos e suas influências registrais	1075
3.2.7.2.6	Dação em pagamento em débitos tributários	1077
3.2.7.2.6.1	Requisitos	1077
3.2.7.2.7	Procedimento	1078
3.2.7.2.7.1	Requerimento	1078
3.2.7.2.7.2	Análise	1079
3.2.7.2.8	Dação em pagamento em recuperação judicial	1080
3.2.7.2.9	Promessa de dação em pagamento	1080

3.2.7.3	Compra e venda	1082
3.2.7.3.1	Disposições gerais	1082
3.2.7.3.2	Natureza jurídica	1083
3.2.7.3.3	Juízo de qualificação registral	1087
3.2.7.3.4	Quanto ao instrumento	1087
3.2.7.3.5	Quanto às partes	1089
3.2.7.3.5.1	Imóvel de incapaz	1089
3.2.7.3.5.2	Imóvel de pessoa jurídica	1092
3.2.7.3.5.3	Vênia conjugal	1093
3.2.7.3.5.3.1	Disposições gerais	1093
3.2.7.3.5.3.2	Vênia conjugal em imóvel incomunicável	1095
3.2.7.3.5.4	Imóvel de falecido	1096
3.2.7.3.6	Quanto ao imóvel	1097
3.2.7.4	Preço	1098
3.2.7.4.1	Venda em pagamento pro soluto e pro solvendo	1099
3.2.7.5	Venda entre cônjuges	1100
3.2.7.6	Venda por ascendente ao descendente	1101
3.2.7.6.1	Anuência	1101
3.2.7.6.2	Conceito de descendente	1102
3.2.7.6.3	Efeitos da falta de anuência e o controle registral	1103
3.2.7.6.4	Cláusula expressa e específica na venda por procuração	1103
3.2.7.6.5	Venda por mandato em causa própria	1105
3.2.7.7	Rescisão e distrato da venda e compra	1107
3.2.7.8	Venda de usufruto e venda bipartida	1109
3.2.7.9	Cláusulas especiais à compra e venda	1111
3.2.7.9.1	Introdução	1111
3.2.7.9.2	Retrovenda	1111
3.2.7.9.3	Preempção ou direito de preferência	1114
3.2.7.9.4	Cláusula resolutiva expressa	1118
3.2.7.9.5	Venda sob condição suspensiva	1120
3.2.7.10	Permuta	1122
3.2.7.10.1	Origem histórica	1122
3.2.7.10.2	Conceito	1123
3.2.7.10.3	Permuta com torna	1127
3.2.7.10.4	Natureza jurídica	1128

3.2.7.10.5	Características	1129
3.2.7.10.6	Sujeitos	1130
3.2.7.10.7	Objeto	1133
3.2.7.10.8	Forma	1135
3.2.7.10.9	Registro	1136
3.2.7.10.10	Cindibilidade da permuta	1137
3.2.7.10.11	Promessa de permuta	1139
3.2.7.11	Doação	1143
3.2.7.11.1	Histórico	1143
3.2.7.11.2	Conceito	1145
3.2.7.11.3	Natureza jurídica	1146
3.2.7.11.4	Características	1147
3.2.7.11.5	Aceitação e o Registro de Imóveis	1149
3.2.7.11.6	Registro para a transmutação jurídico-real	1151
3.2.7.11.7	Juízo de qualificação registral	1151
3.2.7.11.7.1	Em relação aos sujeitos	1151
3.2.7.11.7.2	Em relação ao imóvel	1153
3.2.7.11.7.3	Instrumento	1154
3.2.7.11.8	Espécies de doação no Registro de Imóveis	1156
3.2.7.11.8.1	Introdução	1156
3.2.7.11.8.2	Doação pura e simples	1156
3.2.7.11.8.3	Doação onerosa, modal ou com encargo	1157
3.2.7.11.8.4	Doação conjuntiva	1158
3.2.7.11.8.5	Doação de ascendente para descendente ou de um cônjuge a outro	1160
3.2.7.11.8.6	Doação universal	1162
3.2.7.11.8.7	Doação inoficiosa	1164
3.2.7.11.8.8	Doação com cláusula de reversão	1165
3.2.7.11.8.9	Doação de bem público a particular	1167
3.2.7.11.8.10	Promessa de doação	1168
3.2.7.11.9	Cancelamento da doação	1170
3.2.7.11.10	Distrato	1171
3.2.7.12	Regime de bens e partilha	1172
3.2.7.12.1	Conceito	1172
3.2.7.12.2	Comunhão e condomínio	1173
3.2.7.12.3	Doação de bens incomunicáveis	1175
3.2.7.12.4	Dissolução da sociedade conjugal	1175
3.2.7.12.4.1	Dissolução sem partilha	1176

3.2.7.12.4.2	Dissolução com partilha _____	1176
3.2.7.12.4.3	Dissolução sem partilha e com atribuição de fração _____	1177
3.2.7.12.4.4	Restabelecimento da sociedade conjugal ____	1177
3.2.7.12.4.5	Composição do espólio _____	1178
3.2.7.12.4.6	Cessão de direitos hereditários _____	1178
3.2.7.12.4.7	Bem individuado _____	1179
3.2.7.13	Conferência de bens _____	1179
3.2.7.13.1	Disposições gerais _____	1179
3.2.7.13.2	Conceito _____	1180
3.2.7.13.3	Natureza jurídica _____	1180
3.2.7.13.4	Forma _____	1181
3.2.7.13.5	Objeto _____	1183
3.2.7.13.6	Distrato social e a transmissão do imóvel _____	1184
3.2.7.13.7	Outorga uxória na conferência de bens _____	1184
3.2.7.13.8	ITBI _____	1185
3.3	Direitos reais de fruição _____	1186
3.3.1	Enfiteuse _____	1186
3.3.1.1	Introdução _____	1186
3.3.1.2	Histórico e principais características _____	1187
3.3.1.3	Espécies _____	1193
3.3.1.4	Natureza jurídica _____	1194
3.3.1.5	Principais características _____	1195
3.3.1.6	Enfiteuse civil _____	1196
3.3.1.6.1	Constituição e registro _____	1196
3.3.1.6.2	Subenfiteuse _____	1198
3.3.1.6.3	Direitos reais limitados e enfiteuse _____	1199
3.3.1.6.4	Efeitos _____	1200
3.3.1.6.4.1	Direitos e obrigações do senhorio direto ____	1200
3.3.1.6.4.2	Direitos e obrigações do enfiteuta _____	1201
3.3.1.6.5	Laudêmio _____	1203
3.3.1.6.5.1	Conceito _____	1203
3.3.1.6.5.2	Espécies de laudêmio _____	1205
3.3.1.6.5.3	Natureza jurídica _____	1206
3.3.1.6.5.4	Cobrança de laudêmio pela Igreja Católica ____	1207
3.3.1.6.6	Registro de alienação do domínio útil _____	1208
3.3.1.6.6.1	Venda _____	1208

3.3.1.6.6.2	Permuta _____	1210
3.3.1.6.6.3	Doação _____	1211
3.3.1.6.7	Partilha e divisão do bem enfiteutico _____	1212
3.3.1.6.8	Direito intertemporal e a viabilidade registral _____	1213
3.3.1.6.9	Extinção da enfiteuse civil e o Registro de Imóveis _____	1215
3.3.1.7	Enfiteuse administrativa _____	1220
3.3.1.7.1	Conceito _____	1220
3.3.1.7.2	Natureza jurídica _____	1222
3.3.1.7.3	SPU (Secretaria do Patrimônio da União) _____	1222
3.3.1.7.4	Constituição _____	1223
3.3.1.7.5	Enfiteuse de terrenos de marinha _____	1227
3.3.1.7.5.1	Conceito e a concepção enfiteutica _____	1227
3.3.1.7.5.2	Demarcação do terreno de marinha e o respectivo registro _____	1227
3.3.1.7.5.3	Registro da enfiteuse _____	1229
3.3.1.7.5.4	Loteamento em terrenos de marinha _____	1230
3.3.1.7.5.5	Incorporação imobiliária em terrenos de marinha _____	1232
3.3.1.7.6	Transferência de bens enfiteuticos _____	1232
3.3.1.7.7	Ocupação de bens aforados _____	1234
3.3.1.7.8	Permissão de uso _____	1236
3.3.1.7.9	Concessão de uso para fins de moradia _____	1236
3.3.1.7.10	Extinção _____	1237
3.3.1.7.10.1	Remição _____	1237
3.3.1.7.10.2	Desapropriação _____	1238
3.3.1.7.10.3	Caducidade e revigoração _____	1238
3.3.1.8	Tutela processual _____	1241
3.3.1.9	Direito intertemporal _____	1241
3.3.1.10	Aspectos registrais _____	1241
3.3.2	Superfície _____	1243
3.3.2.1	Histórico _____	1243
3.3.2.2	Conceito _____	1245
3.3.2.3	Normas de regência _____	1248
3.3.2.4	Natureza jurídica _____	1250
3.3.2.5	Espécies _____	1251
3.3.2.5.1	Superfície por concreção _____	1252
3.3.2.5.2	Superfície por cisão _____	1252

3.3.2.5.3	Superfície por sobrelevação _____	1253
3.3.2.6	Características _____	1254
3.3.2.6.1	Impessoalidade _____	1254
3.3.2.6.2	Temporariedade _____	1255
3.3.2.6.3	Divisibilidade da superfície _____	1256
3.3.2.6.4	Alienabilidade ou transmissibilidade da superfície _____	1256
3.3.2.7	Registro e aspectos relativos à formalização _____	1259
3.3.2.8	Quem pode constituir superfície _____	1262
3.3.2.9	Objeto _____	1264
3.3.2.10	Elementos formais _____	1265
3.3.2.11	Superfície de parte do imóvel _____	1267
3.3.2.12	Locação pelo superficiário _____	1268
3.3.2.13	Superfície e condomínio edilício _____	1270
3.3.2.14	Superfície e direitos de fruição _____	1270
3.3.2.15	Superfície e direitos de garantia _____	1271
3.3.2.16	Efeitos jurídicos _____	1272
3.3.2.16.1	Direitos e obrigações do superficiário _____	1272
3.3.2.16.2	Direitos e obrigações do proprietário _____	1275
3.3.2.17	Extinção da superfície _____	1277
3.3.3	Servidões _____	1281
3.3.3.1	Origem histórica _____	1281
3.3.3.2	Disposições gerais _____	1284
3.3.3.3	Conceito _____	1285
3.3.3.4	Natureza jurídica _____	1287
3.3.3.4.1	Direito real limitado _____	1287
3.3.3.4.2	Passagem forçada (irregistrabilidade) _____	1288
3.3.3.5	Espécies _____	1289
3.3.3.5.1	Quanto ao regime jurídico _____	1289
3.3.3.5.2	Quanto à origem _____	1291
3.3.3.5.3	Quanto à participação do homem _____	1293
3.3.3.5.4	Quanto à atividade _____	1294
3.3.3.5.5	Quanto à natureza da obrigação _____	1295
3.3.3.5.6	Quanto à aparência _____	1296
3.3.3.6	Requisitos _____	1297
3.3.3.7	Características _____	1299

3.3.3.7.1	Acessoriedade	1299
3.3.3.7.2	Indivisibilidade	1299
3.3.3.7.3	Durabilidade	1300
3.3.3.7.4	Intransmissibilidade	1301
3.3.3.7.5	Impessoalidade	1301
3.3.3.8	Estrutura da servidão	1302
3.3.3.8.1	Sujeitos da servidão	1302
3.3.3.8.2	Objeto da servidão	1304
3.3.3.8.2.1	Servidão em laje	1307
3.3.3.9	Formas constitutivas	1308
3.3.3.9.1	Negócio jurídico inter vivos	1308
3.3.3.9.2	Sentença na ação de divisão	1310
3.3.3.9.3	Testamento	1311
3.3.3.9.4	Usucapião	1311
3.3.3.9.4.1	Usucapião ordinária	1312
3.3.3.9.4.2	Usucapião extraordinária	1313
3.3.3.9.5	Ação confessoria	1314
3.3.3.10	Efeitos jurídicos	1315
3.3.3.10.1	Introdução	1315
3.3.3.10.2	Conservação e uso	1316
3.3.3.10.3	Exercício das servidões	1317
3.3.3.10.4	Remoção das servidões	1319
3.3.3.11	Incorporação imobiliária e servidão	1321
3.3.3.12	Servidão administrativa	1322
3.3.3.13	Extinção e cancelamento	1325
3.3.3.13.1	Extinção administrativa e efeitos registrais	1325
3.3.3.13.2	Extinção judicial e efeitos registrais	1329
3.3.3.14	Tutela judicial	1331
3.3.3.14.1	Ação negatória	1331
3.3.3.14.2	Ação possessória	1331
3.3.3.14.3	Ação declaratória de usucapião	1332
3.3.3.14.4	Ação de nunciação de obra nova	1332
3.3.4	Usufruto	1333
3.3.4.1	Introdução	1333
3.3.4.2	Conceito	1337
3.3.4.3	Características	1338

3.3.4.3.1	Introdução	1338
3.3.4.3.2	Inalienabilidade	1339
3.3.4.3.3	Temporariedade	1344
3.3.4.3.4	Divisibilidade	1346
3.3.4.3.5	Personalíssimo	1347
3.3.4.4	Classificação	1349
3.3.4.4.1	Quanto à causa (legal e voluntário)	1349
3.3.4.4.2	Quanto ao objeto (universal e particular)	1352
3.3.4.4.3	Quanto à extensão (pleno e restrito)	1353
3.3.4.4.4	Quanto à duração (vitalício e temporário)	1354
3.3.4.4.5	Quanto ao sujeito (individual, conjunto e sucessivo)	1355
3.3.4.4.6	Quanto ao histórico (próprio e impróprio)	1357
3.3.4.4.7	Quanto ao modo de constituição (expresso e deducto)	1358
3.3.4.5	Estrutura jurídica	1360
3.3.4.5.1	As partes	1360
3.3.4.5.2	Objeto	1363
3.3.4.5.3	Formas de constituição	1367
3.3.4.5.3.1	Convencional: Contrato	1367
3.3.4.5.3.2	Convencional: Testamento	1370
3.3.4.5.3.3	Usucapião (usufruto misto)	1371
3.3.4.5.3.4	Legal	1372
3.3.4.5.3.5	Aspectos registrais	1376
3.3.4.6	Situações especiais	1379
3.3.4.6.1	Cláusulas restritivas da propriedade e o usufruto	1379
3.3.4.6.2	Impenhorabilidade	1381
3.3.4.6.3	Locação	1382
3.3.4.6.4	As promessas de usufruto (promessa de doação e compromisso de venda e compra)	1383
3.3.4.6.5	Partilha de usufruto	1384
3.3.4.6.6	Permuta de usufruto	1385
3.3.4.6.7	Divisão do imóvel com usufruto	1385
3.3.4.6.8	Usufruto por sub-rogação	1386
3.3.4.6.9	Incomunicabilidade do usufruto	1386
3.3.4.7	Direitos e deveres do usufrutuário	1387
3.3.4.7.1	Direito à posse	1387
3.3.4.7.2	Direito ao uso	1387

3.3.4.7.3	Direito à administração	1388
3.3.4.7.4	Direito à percepção dos frutos	1389
3.3.4.7.5	Dever de inventariar	1390
3.3.4.7.6	Dever de prestar caução	1391
3.3.4.7.7	Dever de conservação	1394
3.3.4.7.8	Dever de pagamento de juros do capital ou da dívida e de seguro	1394
3.3.4.7.9	Dever de restituição	1395
3.3.4.8	Direitos e deveres do proprietário	1396
3.3.4.8.1	Direito à preservação da coisa	1396
3.3.4.8.2	Direito de instituir gravames sobre a nua propriedade e de extinguir condomínio	1397
3.3.4.8.3	Direito à indenização do seguro e ao tesouro	1398
3.3.4.8.4	Dever de sujeição	1398
3.3.4.8.5	Dever de custear as despesas extraordinárias ou não módicas	1398
3.3.4.9	Extinção	1399
3.3.4.9.1	Extinção administrativa	1399
3.3.4.9.2	Extinção judicial	1404
3.3.5	Do uso e da habitação	1406
3.3.5.1	Uso	1406
3.3.5.1.1	Origem histórica	1406
3.3.5.1.2	Conceito	1407
3.3.5.1.3	Características	1410
3.3.5.1.3.1	Temporariedade	1410
3.3.5.1.3.2	Indivisibilidade	1410
3.3.5.1.3.3	Inalienabilidade	1411
3.3.5.1.3.4	Intuitu personae	1411
3.3.5.1.4	Objeto	1412
3.3.5.1.5	Instrumentação e registro	1413
3.3.5.1.6	Sujeito ativo	1414
3.3.5.2	Habitação	1416
3.3.5.2.1	Origem histórica	1416
3.3.5.2.2	Conceito	1416
3.3.5.2.3	Características	1418
3.3.5.2.3.1	Destinação exclusiva para residência	1418
3.3.5.2.3.1.1	Inalienabilidade	1418

	3.3.5.2.3.1.2	Temporariedade	1419
	3.3.5.2.3.1.3	Indivisibilidade	1419
	3.3.5.2.3.1.4	Gratuidade	1420
3.3.5.2.4	Objeto		1420
3.3.5.2.5	Habitação convencional		1421
3.3.5.2.6	Habitação legal		1422
3.3.5.2.7	Renúncia da habitação legal		1426
3.3.5.2.8	Sujeitos		1427
3.3.5.2.9	Formas de constituição		1427
3.3.6	Renda constituída sobre imóvel		1428
3.3.6.1	Introdução		1428
3.3.6.1.1	Conceito		1429
3.3.6.1.2	Natureza jurídica		1430
3.3.6.1.3	Espécies		1432
3.3.6.1.4	Estrutura		1433
	3.3.6.1.4.1	Estrutura objetiva	1433
	3.3.6.1.4.2	Estrutura subjetiva	1434
	3.3.6.1.4.3	Estrutura formal	1435
	3.3.6.1.4.4	Registro	1435
3.3.6.2	Efeitos jurídicos		1437
3.3.6.3	Causas de extinção		1439