

DIREITO IMOBILIÁRIO

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO

COORDENAÇÃO

**REGISTRO DE IMÓVEIS E
PARCELAMENTO DO SOLO**

REGISTRO ESPECIAL DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

VICENTE DE ABREU AMADEI

IV

THOMSON REUTERS

**REVISTA DOS
TRIBUNAIS™**

Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais

JULIANA MAYUMI ONO

Gerente de Conteúdo

MILISA CRISTINE ROMERA

Editorial: Aline Marchesi da Silva, Diego Garcia Mendonça, Karolina de Albuquerque Araújo e Quenia Becker

Gerente de Conteúdo Tax: Vanessa Miranda de M. Pereira

Direitos Autorais: Viviane M. C. Carmezim

Assistente de Conteúdo Editorial: Juliana Menezes Drumond

Analista de Projetos: Camilla Dantara Ventura

Estagiários: Alan H. S. Moreira, Ana Amalia Strojnowski, Bárbara Baraldi e Bruna Mestriner

Produção Editorial

Coordenação

ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES

Especialistas Editoriais: Gabriele Lais Sant'Anna dos Santos e Maria Angélica Leite

Analista de Projetos: Larissa Gonçalves de Moura

Analistas de Operações Editoriais: Alana Fagundes Valério, Caroline Vieira, Damares Regina Felício, Danielle Castro de Morais, Mariana Plastino Andrade, Mayara Macioni Pinto e Patricia Melhado Navarra

Analistas de Qualidade Editorial: Ana Paula Cavalcanti, Fernanda Lessa, Thaís Pereira e Victória Menezes Pereira

Designer Editorial: Lucas Kfourir

Estagiárias: Maria Carolina Ferreira, Sofia Mattos e Tainá Luz Carvalho

Capa: Lucas Kfourir

Equipe de Conteúdo Digital

Coordenação

MARCELLO ANTONIO MASTROROSA PEDRO

Analistas: Gabriel George Martins, Jonatan Souza, Maria Cristina Lopes Araujo e Rodrigo Araujo

Gerente de Operações e Produção Gráfica

MAURICIO ALVES MONTE

Analistas de Produção Gráfica: Aline Ferrarezi Regis e Jéssica Maria Ferreira Bueno

Estagiária de Produção Gráfica: Ana Paula Evangelista

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Amadei, Vicente de Abreu

Registro de Imóveis e Parcelamento do Solo. Registro Especial de Loteamento e Desmembramento / Vicente de Abreu Amadei. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020. -- (Coleção Direito Imobiliário ; v. IV / Alberto Gentil de Almeida Pedroso, coordenador)

Bibliografia.

ISBN 978-65-5614-147-3

1. Direito imobiliário - Brasil 2. Loteamento - Legislação - Brasil 3. Planejamento urbano - Brasil 4. Registro de imóveis 5. Registro de imóveis - Leis e legislação - Brasil 6. Solo urbano - Uso - Brasil I. Pedroso, Alberto Gentil de Almeida. II. Título. III. Série

20-39109

CDU-347.235(81)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Direito imobiliário 347.235(81)

Cibele Maria Dias - Bibliotecária - CRB-8/9427

SUMÁRIO

PREFÁCIO DA COLEÇÃO	5
APRESENTAÇÃO DA COLEÇÃO	9
SOBRE O COORDENADOR - ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO	11
ESTRUTURA DA COLEÇÃO	13
SOBRE OS AUTORES DA COLEÇÃO	15
APRESENTAÇÃO	21
SOBRE O AUTOR.....	23
DEDICATÓRIA E AGRADECIMENTOS.....	25
CAPÍTULO 1 - REGISTRO DE IMÓVEIS	35
1. Noção.....	36
1.1. Registro de Imóveis: primeiras noções	36
1.2. Registro de Imóveis: conceito elementar	38
1.3. Direito Registral Imobiliário	39
1.4. Registros (inscrições) prediais.....	39
1.4.1. Transcrição, inscrição e averbação no Regulamento de 1939.....	39
1.4.2. Inscrição predial: noção doutrinária	40
1.4.3. Matrícula	41
1.4.4. Registro imobiliário em sentido estrito e averbação	42
2. História	43
2.1. Registro-nato na Idade Média e publicidade-embrionária na Antiguidade ...	43
2.2. Direito Romano e binômio título-modo na transmissão do domínio	44
2.3. <i>Mancipatio</i>	44
2.4. <i>In iure cessio</i>	46

2.5.	<i>Traditio</i>	47
2.6.	Escrita e documentação, via <i>stipulatio</i>	48
2.7.	Reflexos no Brasil – Registro Hipotecário – Registro Geral – Registro de Imóveis	48
2.8.	Base histórica para o Registro de Imóveis de hoje e do futuro	50
2.9.	Registro de Imóveis e propriedade privada no Brasil: histórias paralelas	50
3.	Teleologia	52
3.1.	Publicidade (fim próximo) e segurança jurídica (fim ulterior)	52
3.2.	Publicidade registrária e princípio de publicidade registral imobiliária ...	53
3.2.1.	Publicidade direta e indireta (informações e certidões).....	53
3.2.2.	Publicidade endógena (administrativa) e exógena (notarial e registral).....	54
3.2.3.	Publicidade-dever e publicidade-ônus	54
3.2.4.	Publicidade espontânea, provocada e registrária (e seus atributos)...	55
3.3.	Segurança jurídica e princípio de segurança jurídica	55
3.3.1.	Sentido maior do princípio de segurança jurídica registral imobiliária.....	57
3.3.2.	Topologia preventiva do princípio	57
3.3.3.	Segurança estática e dinâmica	57
4.	Epistemologia	58
4.1.	Sistematização dos princípios de registro imobiliário	59
4.2.	Sistema registral imobiliário brasileiro, por seus caracteres elementares....	60
4.2.1.	Feição <i>sui generis</i> ou mista do sistema brasileiro (análise comparativa com os sistemas paradigmas francês e alemão), pelo exame do efeito substancial da publicidade e pela força probante do registro predial	60
4.2.2.	Registro imobiliário de tipo constitutivo (<i>vs.</i> declaratório)	61
4.2.3.	Registro imobiliário de legitimação registral (<i>vs.</i> fé pública).....	62
4.2.4.	Registro imobiliário causal (<i>vs.</i> abstrato)	63
4.2.5.	Registro imobiliário de fôlio real (<i>vs.</i> fôlio pessoal <i>vs.</i> fôlio de títulos).....	63
4.2.6.	Registro imobiliário por inscrição (<i>vs.</i> por transcrição).....	64
4.2.7.	Registro imobiliário com rogação (<i>vs.</i> de ofício).....	64
5.	Dogmática	64
5.1.	Normas constitucionais	65
5.2.	Leis de registros públicos prediais: Lei nº 6.015/73 e leis federais esparsas	65

5.3. Legislação institucional e descolada da atividade-fim de registro imobiliário.....	67
5.3.1. Lei dos Notários e Registradores (Lei nº 8.935/94).....	67
5.3.2. Lei geral de emolumentos extrajudiciais (Lei 10.169/2000).....	68
5.3.3. Leis estaduais e municipais de interesse.....	69
5.4. Normas de serviços do CNJ e das Corregedorias (nacional e estaduais).....	70
6. Morfologia.....	72
6.1. Livros e atos de registro predial em seus aspectos formais.....	73
6.2. Caminho do título à inscrição predial (processo comum).....	77
6.2.1. Apresentação e recepção do título.....	79
6.2.2. Prenotação.....	80
6.2.3. Qualificação registrária.....	82
6.2.4. Inscrição predial (registro/averbação).....	84
6.2.5. Nota devolutiva.....	84
6.2.6. Requalificação registrária e processo de dúvida registrária.....	85
6.3. Princípios operacionais do Registro de Imóveis.....	87
6.3.1. Princípios de rogação.....	87
6.3.2. Princípio de prioridade.....	88
6.3.3. Princípio de legalidade.....	90
6.3.4. Princípio de unitariedade matricial.....	92
6.3.5. Princípio de continuidade.....	95
6.3.6. Princípio de especialidade.....	99
6.4. Processos especiais no âmbito do Registro Imobiliário.....	104
7. Tecnologia.....	108
7.1. Necessidade de aprimoramento instrumental.....	108
7.2. Impulsos às inovações tecnológicas e os avanços no Registro de Imóveis... ..	109
7.3. Tensões na implantação do registro imobiliário eletrônico.....	110
7.3.1. Direito à privacidade e proteção de dados em publicidade registral imobiliária.....	110
7.3.2. Centrais de serviços eletrônicos compartilhados em paradigma de delegação individual.....	111
7.3.3. Linguagem tecnicista e sobreposição da técnica aos fins registrares imobiliários.....	112
8. Ontologia.....	114
CAPÍTULO 2 – PARCELAMENTO DO SOLO URBANO.....	119
1. Noção.....	119
1.1. Parcelamento do solo urbano.....	120
1.2. Loteamento e desmembramento.....	120

2.	História	121
2.1.	O tempo do Dec.-lei 58/37	121
2.2.	O tempo do Dec.-lei 271/67	122
2.3.	O tempo da Lei nº 6.766/79 e dela aos dias atuais	123
2.4.	As três fases do curso histórico e a sua interface com o direito registral imobiliário.....	124
3.	Teleologia	125
3.1.	Tutela dos adquirentes de lotes	126
3.2.	Tutela urbanística e ambiental.....	128
3.2.1.	Planejamento urbanístico, estudos ambientais e projeto de parcelamento do solo	130
3.2.2.	Exigências urbanísticas e ambientais do art. 4º da Lei nº 6.766/79	132
3.3.	Fomento à segurança jurídico-registrária	133
4.	Epistemologia	134
4.1.	Pluralidade epistemológica em parcelamento do solo urbano.....	134
4.2.	Epistemologia jurídica do parcelamento do solo urbano	134
5.	Dogmática	135
5.1.	Pilares de estruturação normativa da Lei nº 6.766/79	135
5.1.1.	Parcelamento regular <i>versus</i> parcelamento irregular.....	135
5.1.2.	Parcelamento urbano <i>versus</i> parcelamento rural.....	136
5.1.3.	Loteamento <i>versus</i> desmembramento	137
5.1.4.	Parcelamento por agente privado <i>versus</i> parcelamento por agente público	137
5.1.5.	Parcelamento em perspectiva urbanística <i>versus</i> parcelamento em perspectiva civil.....	138
5.2.	Normas constitucionais e infraconstitucionais diversas da Lei nº 6.766/79 ...	139
5.2.1.	Normas constitucionais	139
5.2.2.	Estatuto da Cidade	140
5.2.3.	Estatuto da Metrópole.....	141
5.2.4.	Lei de Regularização Fundiária.....	141
5.2.5.	Legislação esparsa (federal, estadual e municipal).....	141
6.	Morfologia	142
6.1.	Diretrizes	143
6.2.	Aprovações	146
6.3.	Registro especial, processos e atos de registro conexos	148
6.4.	Implantação	149
7.	Tecnologia	150

7.1. Técnicas urbanísticas, topográficas e de engenharias.....	150
7.2. Técnicas jurídicas	151
8. Ontologia.....	151
CAPÍTULO 3 – REGISTRO ESPECIAL DE LOTEAMENTOS E DE DESMEMBRAMENTOS	153
1. Noção.....	153
1.1. Registro especial, pela sua previsão em lei especial.....	154
1.2. Registro especial, pelo processo registrário especial.....	154
1.3. Registro especial, por seus caracteres diferenciados.....	155
1.4. Registro especial, pelos seus efeitos substanciais.....	155
1.5. Registro especial e legalidade do parcelamento do solo urbano	155
1.6. Registro especial e juridicização do parcelamento do solo urbano	156
1.7. Registro especial e síntese de seus efeitos jurídicos	157
2. História	157
2.1. Dec.-lei nº 58/37 e Lei nº 6.766/79	157
2.2. Lei nº 9.785/99	158
2.3. Lei nº 13.097/2015 (art. 55).....	160
3. Teleologia	161
3.1. Tutela dos adquirentes.....	162
3.2. Tutela urbanística e ambiental.....	162
3.3. Importância dos fins imediatos do registro especial	162
3.4. Fim indireto do registro especial no sistema de registro predial	163
3.5. Síntese dos fins do registro especial.....	163
4. Epistemologia	164
4.1. Fontes epistemológicas do registro especial	164
4.2. Simbiose epistemológica do registro especial, de feição interdisciplinar	164
4.3. Exemplos ilustrativos da simbiose epistemológica por diálogo interdisciplinar	165
5. Dogmática	165
5.1. Regras do registro especial na Lei nº 6.766/79	165
5.2. Regras complementares de registro especial em normas de serviço das Corregedorias	166
6. Morfologia.....	167
6.1. Referências gerais.....	167
6.2. Fase administrativa do processo de registro especial.....	168
6.2.1. Rogação de loteamento ou desmembramento.....	169
6.2.1.1. Requerimento	169
6.2.1.2. Legitimação do requerente.....	170

6.2.1.3.	Competência do Registro de Imóveis	173
6.2.1.4.	Prenotação e autuação	174
6.2.2.	Documentação necessária ao registro especial	175
6.2.2.1.	Título de propriedade ou certidão da matrícula	177
6.2.2.2.	Histórico dos títulos de propriedade, seus comprovantes e certidão vintenária	179
6.2.2.3.	Certidões	183
6.2.2.3.1.	Certidões negativas de tributos incidentes sobre a gleba	185
6.2.2.3.2.	Certidões negativas de ações reais referentes à gleba	185
6.2.2.3.3.	Certidões negativas de ações penais sobre crimes contra o patrimônio e contra a Administração Pública	186
6.2.2.3.4.	Certidões de protesto de títulos e documentos de dívida	187
6.2.2.3.5.	Certidões de ações pessoais	188
6.2.2.3.6.	Certidões de ônus reais relativos à gleba	189
6.2.2.3.7.	Certidões penais contra o loteador	191
6.2.2.4.	Ato de aprovação, anuências e licenças ambientais	192
6.2.2.4.1.	Memorial	193
6.2.2.4.2.	TVO/TVEO, Cronograma de obras e instrumento de garantia	194
6.2.2.5.	Contrato-padrão	197
6.2.2.6.	Declaração do cônjuge do requerente	201
6.2.3.	Qualificação registrária para o registro especial	202
6.2.4.	Comunicação de registro especial	204
6.2.5.	Publicação de Editais	205
6.2.6.	Formalização do registro especial	208
6.3.	Fase administrativo-judicial do processo de registro especial	211
6.3.1.	Referências gerais	211
6.3.2.	Fase preliminar, no Registro Imobiliário	215
6.3.3.	Fase decisória (judicial - 1º grau)	216
6.3.4.	Fase recursal (judicial - 2º grau)	217
7.	Tecnologia	219
7.1.	Técnica (ou princípio) de concentração no fólio real (matrícula)	219
7.2.	Publicidade de editais e do processo de registro especial no mundo eletrônico	223
8.	Ontologia	225

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	227
APÊNDICE - REGISTROS, AVERBAÇÕES E PROCEDIMENTOS DIVERSOS.....	239
1. Desdobro e desmembramento de pequeno porte (dispensa do registro especial)	239
2. Averbações relacionadas à execução das obras de infraestrutura.....	242
3. Modificação e cancelamento de loteamento ou desmembramento registrado ...	243
4. Pré-contratos, compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão (foco nos procedimentos e inscrições prediais)	246
5. Restrições urbanísticas e averbações correlatas	251
6. Parcelamento popular por agente público, registros e averbações conexas	257
7. Regularização de parcelamento do solo urbano e registro imobiliário	259
8. Loteamento de acesso controlado e novas inscrições prediais	265