

DIREITO IMOBILIÁRIO

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO

COORDENAÇÃO

**PRINCÍPIOS DO REGISTRO
DE IMÓVEIS BRASILEIRO**

MARINHO DEMBINSKI KERN

FRANCISCO JOSÉ DE ALMEIDA PRADO FERRAZ COSTA JUNIOR

II

THOMSON REUTERS

**REVISTA DOS
TRIBUNAIS™**

Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais

JULIANA MAYUMI ONO

Gerente de Conteúdo

MILSA 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

Direitas Autorais: Viviane M. C. Carmezim

Assistente de Conteúdo Editorial: Juliana Menezes Drumond

Analista de Projetos: Camilla Dantara Ventura

Estagiárias: 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 Moraes, Mariana Plastino Andrade, Mayara Macioni Pinto e Patrícia Melhado Navara

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

Designer Editorial: Lucas Kfourri

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

Capa: Lucas Kfourri

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)**

Kern, Marinho Dembinski

Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro /Marinho Dembinski Kern, Francisco José de Almeida Prado Ferraz Costa Junior. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020. -- (Coleção Direito Imobiliário ; vol. II / Alberto Gentil de Almeida Pedroso, coordenador)

Bibliografia.

ISBN 978-65-5614-145-9

1. Direito imobiliário - Brasil 2. Registro de imóveis 3. Registro de imóveis - Brasil 4. Registro de imóveis - Leis e legislação - Brasil I. Costa Junior, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. II. Pedroso, Alberto Gentil de Almeida. III. Título. IV. Série.

20-39075

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 OS AUTORES	27
CAPÍTULO 1 - PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA - MARINHO DEMBINSKI KERN	33
1.1. Noção preliminar.....	34
1.2. Os aspectos componentes do princípio da segurança jurídica	36
1.2.1. Aspecto material.....	36
1.2.2. Aspecto objetivo.....	39
1.2.3. Aspecto subjetivo.....	39
1.2.4. Aspecto temporal.....	40
1.2.5. Aspecto quantitativo.....	40
1.2.6. Aspecto justificativo.....	43
1.3. Garantia de conteúdo <i>versus</i> garantia de respeito	43
1.4. Princípio da segurança jurídica aplicado ao Registro de Imóveis <i>versus</i> princípio da segurança jurídica aplicável ao direito registral imobiliário	44
1.5. Aspectos componentes do princípio da segurança jurídica aplicável ao direito registral imobiliário	45
1.6. Princípio da segurança jurídica aplicado ao Registro de Imóveis.....	48
1.6.1. A segurança jurídica no Registro de Imóveis como instituição	48
1.6.2. A segurança jurídica no Registro de Imóveis como atos e procedi- mentos.....	54
1.6.3. A segurança jurídica no Registro de Imóveis como atividade concreta de aplicação do direito registral	62

1.7. Erros pretéritos, direito adquirido ao erro e segurança jurídica.....	67
1.8. Segurança jurídica estática <i>versus</i> segurança jurídica dinâmica.....	69
1.9. O princípio da segurança jurídica tem eficácia direta ou apenas indireta na aplicação concreta pelo Oficial?.....	71
1.10. Princípio da segurança jurídica <i>versus</i> princípio da eficiência.....	75
CAPÍTULO 2 – PRINCÍPIO DA INSCRIÇÃO – MARINHO DEMBINSKI KERN.....	77
2.1. Criação de direitos reais imobiliários. Distinções necessárias	77
2.2. Conceito de princípio da inscrição	88
2.3. Noções de registro, inscrição, transcrição e averbação	91
2.4. Classificação das espécies de inscrição e sua correlação com o princípio da inscrição	96
2.5. O que o princípio da inscrição engendra para o interessado: dever, ônus ou obrigação?.....	101
2.6. Consequências jurídicas da inobservância do princípio da inscrição.....	103
2.7. Falecimento do transmitente antes do registro (princípio da inscrição <i>versus</i> direito de <i>saisine</i>).....	105
CAPÍTULO 3 – PRINCÍPIO DA INSTÂNCIA – FRANCISCO JOSÉ DE ALMEIDA PRADO FERRAZ COSTA JUNIOR	107
CAPÍTULO 4 – PRINCÍPIO DA CINDIBILIDADE – FRANCISCO JOSÉ DE ALMEIDA PRADO FERRAZ COSTA JUNIOR.....	115
CAPÍTULO 5 – PRINCÍPIO DA PRIORIDADE – MARINHO DEMBINSKI KERN	123
5.1. Noção preliminar.....	123
5.2. Elementos essenciais à compreensão do princípio.....	127
5.2.1. Direitos contraditórios	127
5.2.2. Prenotação	130
5.3. As dimensões do princípio da prioridade	137
5.3.1. Faceta interna ou procedimental	137
5.3.2. Faceta externa ou graduação de direitos reais.....	143
5.3.3. Direito material à prioridade	146
5.4. Reserva de prioridade	147
5.5. Alteração de grau. Cessão. Permuta. Reserva de grau	148
5.6. Alteração da posição no protocolo.....	152
5.7. Prioridade <i>versus</i> indisponibilidade	154
5.8. Prioridade de atendimento de vulneráveis <i>versus</i> princípio da prioridade...	157
CAPÍTULO 6 – PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE DA MATRÍCULA – FRANCISCO JOSÉ DE ALMEIDA PRADO FERRAZ COSTA JUNIOR.....	161

CAPÍTULO 7 - PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE - FRANCISCO JOSÉ DE ALMEIDA PRADO FERRAZ COSTA JUNIOR	171
CAPÍTULO 8 - PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE - FRANCISCO JOSÉ DE ALMEIDA PRADO FERRAZ COSTA JUNIOR	183
CAPÍTULO 9 - PRINCÍPIO DA LEGALIDADE - MARINHO DEMBINSKI KERN	195
9.1. Noção preliminar.....	195
9.2. Fundamento jurídico	198
9.3. Funções do Registro de Imóveis: jurídica, social e econômica.....	201
9.4. Qualificação registral.....	214
9.4.1. Conceito. Espécies.....	214
9.4.2. Natureza jurídica	218
9.4.3. Características.....	220
9.4.4. Qualificação negativa. Nota de devolução	224
9.4.5. Pedido de reconsideração.....	231
9.4.6. Dúvida registral.....	232
9.5. O que é exigido pelo princípio da legalidade?	236
9.5.1. Limites à qualificação registral.....	236
9.5.2. Peculiaridades decorrentes da natureza do título	246
9.5.3. A natureza do vício questionado: inexistência, nulidade e anulabilidade	261
9.5.4. Cláusulas abusivas.....	268
CAPÍTULO 10 - PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE - FRANCISCO JOSÉ DE ALMEIDA PRADO FERRAZ COSTA JUNIOR.....	275
CAPÍTULO 11 - PRINCÍPIO DA LEGITIMAÇÃO - FRANCISCO JOSÉ DE ALMEIDA PRADO FERRAZ COSTA JUNIOR.....	283
CAPÍTULO 12 - PRINCÍPIO DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL E PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO - MARINHO DEMBINSKI KERN	295
12.1. Noção preliminar do princípio da fé pública registral	296
12.2. A Lei nº 13.097/15 introduziu o princípio da fé pública registral no direito brasileiro?	302
12.3. Princípio da fé pública registral geral	312
12.3.1. Noção conceitual	312
12.3.2. A posição de terceiro hipotecário.....	314
12.3.3. A boa-fé do terceiro hipotecário.....	315
12.3.4. Aquisição por negócio jurídico.....	317

12.3.5. Inexatidão registral	320
12.3.6. Haver adquirido do titular segundo o Registro Imobiliário	320
12.3.7. Haver o terceiro registrado o seu título	321
12.3.8. Exceções à proteção da fé pública registral	322
12.3.9. Período de transição	326
12.4. Princípio da fé pública registral especial	326
12.5. Princípio da concentração	332
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	337