

**MOACYR PETROCELLI  
DE ÁVILA RIBEIRO**

# **REGISTRO DE IMÓVEIS**

**ANOTAÇÕES À LEI 14.382/2022**

Prefácio de José Renato Nalini



■ O autor deste livro e a editora empenharam seus melhores esforços para assegurar que as informações e os procedimentos apresentados no texto estejam em acordo com os padrões aceitos à época da publicação, e todos os dados foram atualizados pelo autor até a data de fechamento do livro. Entretanto, tendo em conta a evolução das ciências, as atualizações legislativas, as mudanças regulamentares governamentais e o constante fluxo de novas informações sobre os temas que constam do livro, recomendamos enfaticamente que os leitores consultem sempre outras fontes fidedignas, de modo a se certificarem de que as informações contidas no texto estão corretas e de que não houve alterações nas recomendações ou na legislação regulamentadora.

Ⓜ Fechamento desta edição: 20.01.2023

Ⓜ O Autor e a editora se empenharam para citar adequadamente e dar o devido crédito a todos os detentores de direitos autorais de qualquer material utilizado neste livro, dispondo-se a possíveis acertos posteriores caso, inadvertida e involuntariamente, a identificação de algum deles tenha sido omitida.

Ⓜ **Atendimento ao cliente: (11) 5080-0751 | faleconosco@grupogen.com.br**

Ⓜ Direitos exclusivos para a língua portuguesa

*Copyright © 2023 by*

**Editora Forense Ltda.**

*Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional*

Travessa do Ouvidor, 11 – Térreo e 6º andar

Rio de Janeiro – RJ – 20040-040

[www.grupogen.com.br](http://www.grupogen.com.br)

Ⓜ Reservados todos os direitos. É proibida a duplicação ou reprodução deste volume, no todo ou em parte, em quaisquer formas ou por quaisquer meios (eletrônico, mecânico, gravação, fotocópia, distribuição pela Internet ou outros), sem permissão, por escrito, da Editora Forense Ltda.

Ⓜ Capa: Fabricio Vale

Ⓜ **CIP – BRASIL. CATALOGAÇÃO NA FONTE.**

**SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ.**

---

R37r

Ribeiro, Moacyr Petrocelli de Ávila

Registro de imóveis : anotações à lei 14.382/2022 / Moacyr Petrocelli de Ávila

Ribeiro ; prefácio José Renato Nalini. - 1. ed. - Rio de Janeiro : Forense, 2023.

Inclui bibliografia

ISBN 978-65-5964-741-5

1. Registro de imóveis – Brasil. 2. Direito imobiliário – Brasil. 3. Registros públicos – Inovações tecnológicas – Brasil. I. Nalini, José Renato. II. Título.

23-82236

CDU: 347.235(81)

---

Gabriela Faray Ferreira Lopes - Bibliotecária - CRB-7/6643

# SUMÁRIO

<b>Capítulo 1 – Prolegômenos e recorte metodológico .....</b>	<b>1</b>
<b>Capítulo 2 – Tipicidade para novos fatos inscritíveis .....</b>	<b>3</b>
2.1. Os róis do art. 167 .....	3
2.2. Registro de compromissos de venda e compra (ou de permuta) de unidades autônomas (Lei 4.591/1964) após a vigência da Lei 6.015/1973 .....	4
2.3. Registro da promessa de permuta .....	5
2.4. Registro da legitimação fundiária.....	8
2.5. Registro do contrato de pagamento por serviços ambientais.....	10
2.6. Registro do tombamento.....	12
2.7. Averbação de caução e cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis.....	17
2.8. Averbação de cessão do crédito com garantia real sobre imóvel.....	18
2.9. Averbação de sub-rogação de dívida da garantia fiduciária ou hipotecária .....	25
2.10. Averbação da existência dos penhores com acesso no Registro de Imóveis .....	30
<b>Capítulo 3 – Simplificação do título formal na locação predial .....</b>	<b>37</b>
<b>Capítulo 4 – Da competência territorial dos Ofícios Prediais .....</b>	<b>47</b>
4.1. A regra do registrador natural.....	47
4.2. O fim da competência residual para imóveis passíveis de determinação objetiva.....	49
4.3. A competência para retificação do registro .....	52
4.4. Nova sistemática registral para imóveis situados em mais de uma circunscrição.....	53
4.5. O princípio <i>Kompetenz-Kompetenz</i> no Registro de Imóveis.....	54
4.6. Quadro-resumo da competência territorial .....	56

<b>Capítulo 5 – Hipóteses de abertura de matrícula .....</b>	<b>59</b>
5.1. Diretrizes gerais: a base do fôlio real e o ato inaugural.....	59
5.2. Abertura de matrícula quando há descrição deficiente do imóvel .....	65
<b>Capítulo 6 – Prazos de qualificação, registro e expedição de certidões .....</b>	<b>71</b>
<b>Capítulo 7 – Certidões do Registro de Imóveis .....</b>	<b>75</b>
7.1. A regra da certidão digital .....	75
7.2. Certidão da situação jurídica atualizada do imóvel .....	77
7.3. Certidão expedida após o registro dos títulos .....	79
<b>Capítulo 8 – Possibilidade de postecipar o pagamento dos emolumentos ...</b>	<b>81</b>
<b>Capítulo 9 – Atualizações no procedimento de retificação de registro na via extrajudicial .....</b>	<b>87</b>
<b>Capítulo 10 – Atualização no procedimento de usucapião extrajudicial .....</b>	<b>91</b>
10.1. Aprimoramento do procedimento e a ampliação da cognição do registrador.....	91
10.2. Experiência jurisprudencial paulista acerca das impugnações da usucapião na via extrajudicial.....	93
<b>Capítulo 11 – Adjudicação compulsória extrajudicial .....</b>	<b>107</b>
11.1. Primeiras considerações e a natureza das coisas .....	107
11.2. As diretrizes legais e os documentos necessários.....	114
11.3. (Des)necessidade do prévio registro do compromisso.....	118
11.4. Semiótica da adjudicação compulsória à luz da jurisprudência registral: débitos para qualificação registral .....	119
11.5. Sugestão de regulamentação administrativa da adjudicação compulsória extrajudicial .....	123
<b>Capítulo 12 – Dinamização dos títulos em sentido formal .....</b>	<b>131</b>
12.1. Aproveitamento de título formal já registrado.....	131
12.2. Dos extratos eletrônicos: nova espécie de título formal?.....	135
<b>Capítulo 13 – Aprimoramento redacional acerca do âmbito de incidência do art. 237-A da LRP .....</b>	<b>139</b>

<b>Capítulo 14 – Alteração do regime jurídico-registral da incorporação imobiliária .....</b>	<b>147</b>
<b>Capítulo 15 – Aprimoramento redacional do art. 246 da LRP .....</b>	<b>157</b>
<b>Capítulo 16 – Procedimento extrajudicial de cancelamento do registro de compromisso de venda e compra .....</b>	<b>167</b>
<b>Capítulo 17 – Isenção de emolumentos para o registro de títulos emitidos pelo INCRA .....</b>	<b>171</b>
<b>Capítulo 18 – Epílogo: uma análise econômica acerca da eficiência do Registro de Imóveis brasileiro e seus impactos na economia nacional .....</b>	<b>173</b>
<b>Referências Bibliográficas .....</b>	<b>187</b>