

STJ00118650

coordenação

Alberto Gentil de Almeida Pedroso

REGISTRO IMOBILIÁRIO

Uma homenagem a
Armando Clápis

50
anos
LRP

THOMSON REUTERS
**REVISTA DOS
TRIBUNAIS™**

Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais

JULIANA MAYUMI ONO

Gerente de Conteúdo

ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES

Editorial: Aline Marchesi da Silva, Camilla Sampaio, Karolina de Albuquerque Araújo Martino e Quenia Becker

Assistente de Conteúdo Editorial: Juliana Menezes Drumond

Analista de Conteúdo Editorial Júnior: Ana Carolina Francisco

Estagiária: Aline Pavanelli

Produção Editorial e Equipe de Conteúdo Digital

Gerente de Conteúdo

MILUSA CRISTINE ROMERA

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

Analista de Projetos: Jéssica Viana Bezerra

Analistas de Operações Editoriais: Danielle Castro de Moraes, Mariana Plastino Andrade e Patrícia Melhado Navarra

Analistas de Qualidade Editorial e ProView: Ana Paula Cavalcanti, Gabriel George Martins, Gabriela Cavalcante Lino, Maria Carolina Ferreira, Maria Cristina Lopes Araujo, Rodrigo Araujo e Victória Menezes Pereira

Estagiárias: Michelle Kwan e Thabata Flausino de Almeida

Capa: Linotec

Líder de Inovações de Conteúdo para Print

CAMILLA FUREGATO DA SILVA

Gerente de Operações e Produção Gráfica

MAURICIO ALVES MONTE

Analistas de Produção Gráfica: Ana Paula de Araújo Evangelista e Jéssica Maria Ferreira Bueno

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

Registro imobiliário / coordenação Alberto Gentil de Almeida
Pedroso. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2023.

Vários autores.

Bibliografia.

ISBN 978-65-260-0015-1

1. Direito imobiliário - Brasil 2. Propriedade fiduciária 3. Registro de imóveis - Leis e legislação - Brasil I. Pedroso, Alberto Gentil de Almeida.

23-166488

CDU-374.235(81)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Direito imobiliário 347.235(81)

Eliane de Freitas Leite - Bibliotecária - CRB 8/8415

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO.....	5
PEDRO LAIZO GERAIGIRE CLÁPIS	
1. PERSPECTIVAS DA EDUCAÇÃO PARA RI.....	17
JOSÉ RENATO NALINI	
Introdução	17
1. Educação especializada	17
2. Proposta da UNIREGISTRAL.....	19
3. O conceito <i>Full-Spectrum Thinking</i>	21
4. O sonho e a realidade.....	23
Conclusão	25
2. A TENDÊNCIA DE AMERICANIZAÇÃO DO REGISTRO DE IMÓ- VEIS NO BRASIL.....	29
RICARDO DIP	
3. EPISTEMOLOGIA JURÍDICA REGISTRAL IMOBILIÁRIA.....	33
VICENTE DE ABREU AMADEI	
Introdução	34
1. Da epistemologia material à epistemologia formal dos registros prediais.....	35
2. Os campos de investigação da epistemologia jurídica registral imobi- liária (abordagem inicial).....	36
3. Os blocos de temas e utilidades de epistemologia jurídica registral imobiliária (abordagem analítica).....	38
4. Visões filosóficas e correntes epistemológicas jurídicas.....	39
Conclusão	41
Referências bibliográficas	42

4. INTERVENÇÃO NOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO: BREVES CONSIDERAÇÕES	43
FRANCISCO ANTONIO BIANCO NETO	
5. O FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO NO ÂMBITO DA ATIVIDADE EXTRAJUDICIAL DAS NOTAS E REGISTROS PÚBLICOS, COM AS CONTRIBUIÇÕES DA LEI 14.382/22	51
BERNARDO FRANCEZ e AMANDA GIL	
6. A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELO ABANDONO DO ÁLVEO, SUA EVOLUÇÃO HISTÓRICA NO DIREITO BRASILEIRO E SEU INGRESSO NO REGISTRO DE IMÓVEIS	59
IVAN JACOPETTI DO LAGO	
Introdução	59
1. Antecedentes remotos do instituto: o Direito Romano	60
2. A aquisição da propriedade pelo abandono do álveo no Direito Civil Brasileiro anterior à codificação e a questão das águas públicas e particulares	61
3. A aquisição da propriedade pelo abandono do álveo após a codificação civil	65
4. A natureza das águas e a aquisição da propriedade pelo abandono do álveo no direito vigente e seu registro no registro de imóveis.....	68
Conclusões.....	74
Referências bibliográficas	75
7. A EXTINÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA.....	77
ALEXANDRE LAIZO CLÁPIS	
Introdução	77
1. Cumprimento da obrigação principal	78
2. Inadimplemento da obrigação principal	81
2.1. Da intimação do fiduciante.....	83
2.2. Da purgação da mora.....	89
2.3. Da dação em pagamento	94
2.4. Da consolidação em nome do fiduciário	95
2.5. Do direito de preferência do fiduciante no imóvel fiduciado.....	97
2.6. Dos leilões.....	97
2.6.1. Constitucionalidade dos leilões extrajudiciais da Lei do SFI	102

2.6.2. O primeiro leilão.....	105
2.6.3. O segundo leilão	107
Conclusões.....	110
Referências Bibliográficas.....	112
8. A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E A INVIABILIDADE DO CANCELAMENTO POR REPACTUAÇÃO EM DETRIMENTO DO ATO JURÍDICO PERFEITO.....	113
ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO	
9. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SEUS ASPECTOS PRÁTICOS...	119
ADEMAR FIORANELLI e YULLI PEREIRA DE CASTRO ANDRADE	
1. Usucapião de bem indisponível ou fora do comércio	122
2. Usucapião com interesse de incapazes e a necessidade de atuação do Ministério Público	125
3. Usucapião sobre parte ideal, ou com atribuição de parcela distinta a cada requerente	126
4. Usucapião sobre vaga de garagem indeterminada	128
5. Usucapião contra irmãos.....	129
6. A constatação de esbulho da posse exercida pelo usucapiente.....	130
7. A impossibilidade de identificação de legitimados	131
8. Dificuldades e controvérsias do procedimento na via extrajudicial....	133
Conclusão	135
Referências bibliográficas	135
10. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	137
FABIANA LAIZO CLÁPIS LUNARDI	
Introdução	137
1. Evolução histórica.....	137
2. Os direitos fundamentais de moradia, dignidade e ao meio ambiente ...	140
3. A função social da propriedade	141
4. O desenvolvimento sustentável da cidade	142
5. Regularização fundiária urbana	143
6. Área de preservação permanente	144
7. Regularização fundiária em área de preservação permanente.....	146
8. Jurisprudência	147

Conclusão	151
Referências bibliográficas	151
11. EFEITOS DO REGISTRO/AVERBAÇÃO DE AÇÕES OU EXECUÇÕES JUDICIAIS NO REGISTRO IMOBILIÁRIO LEI Nº 13.097/2015, COM A REDAÇÃO ALTERADA PELA LEI Nº 14.382/2022.....	153
PAOLA DE CASTRO RIBEIRO MACEDO	
Introdução	153
1. Registros e averbações de ações, restrições, ônus ou execuções judiciais no Registro Imobiliário	156
2. Princípio da concentração, da fé-pública registral e a tutela da aparência	165
Considerações finais.....	170
Referências bibliográficas	171
12. O INSTITUTO DO TRUST, ASPECTOS HISTÓRICOS E SUA APLICAÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO	173
PAOLA DE CASTRO RIBEIRO MACEDO	
Introdução	173
1. O instituto do <i>use</i> (antecessor do <i>trust</i>) e a <i>Court of Equity</i>	175
2. O instituto do <i>trust</i>	177
3. O <i>trust</i> no direito brasileiro.....	182
Considerações finais.....	185
Referências bibliográficas	185
13. CLÁUSULAS ESPECIAIS À COMPRA E VENDA (“PACTOS ADJETOS”).....	187
JOSUÉ MODESTO PASSOS	
Explicação prévia	187
1. Retrovenda.....	187
2. Preempção	190
3. Pacto de melhor comprador.....	191
4. Outros pactos adjetos	191
Referências bibliográficas	192
14. PACTO COMISSÓRIO REAL E PACTO MARCIANO.....	193
FRANCISCO JOSÉ DE ALMEIDA PRADO FERRAZ COSTA JUNIOR	
Referências bibliográficas	201

Fontes primárias.....	201
Fontes secundárias.....	201
15. DO DIREITO DE ACRESCEER	203
CALEB MATHEUS RIBEIRO DE MIRANDA e LEONARDO ROSSMANN	
1. Conceito.....	203
2. Efeitos.....	204
2.1. Prolongamento temporal do direito	204
2.2. Da modificação dos efeitos da sucessão	205
3. Classificação	206
3.1. Quanto à voluntariedade.....	206
3.1.1. Voluntário.....	206
3.1.2. <i>Ex lege</i>	207
3.1.2.1. Suficiência do regime de bens para existência do direito de acrescer.....	208
3.1.2.2. Irrelevância do regime de bens para caracte- rização do direito de acrescer	209
3.2. Quanto aos efeitos.....	211
3.2.1. Modificativo	211
3.2.2. Temporal: manutenção do usufruto	212
3.3. Quanto à proporção.....	213
3.3.1. Igualitário	213
3.3.2. Não igualitário	213
4. Casos previstos na legislação	213
4.1. Direito de acrescer <i>ex lege</i> na doação a marido e mulher	214
4.2. Direito de acrescer voluntário no contrato de constituição de renda.....	214
4.3. Direito de acrescer voluntário no usufruto convencional	215
4.4. Do direito de acrescer entre herdeiros e legatários.....	215
5. Natureza jurídica.....	216
6. Requisitos.....	216
6.1. Previsão legal.....	216
6.2. Imposição no título de origem.....	217
7. Titularidade	217
8. Conflito entre direito de acrescer e cláusula de reversão	218
9. Separação dos cônjuges donatários.....	219

10. Constituição	219
11. Implementação.....	220
Conclusão	220
Referências bibliográficas	220
16. DA INDISPONIBILIDADE DE BENS NO REGISTRO DE IMÓVEIS...	221
MOACYR PETROCELLI DE ÁVILA RIBEIRO	
1. Noções preliminares: a indisponibilidade de bens na atualidade. Agruras de um instituto que transita entre o Direito, a Política e a Economia	221
2. Conceito, espécies, natureza jurídica e inscrição predial.....	223
3. Em busca de uma notícia histórica.....	225
4. Regime jurídico das indisponibilidades	230
4.1. Constituição Federal.....	230
4.2. Lei 6.024/1974	230
4.3. Lei 8.212/1991	231
4.4. Lei 8.429/1992	231
4.5. Lei 8.397/1992	233
4.6. Lei 8.443/1992	235
4.7. Lei 9.656/1998	235
4.8. Lei 10.522/2022	235
4.9. Lei 11.101/2005	237
4.10. Código Tributário Nacional (CTN).....	239
4.11. Consolidação das Leis do Trabalho (CLT)	240
4.12. Lei 12.846/2013	240
4.13. Lei 13.097/2015	241
4.14. Lei 13.105/2015 (Código de Processo Civil)	242
4.15. Lei 13.869/2019	244
5. A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB)	244
5.1. Processo evolutivo: dos livros de indisponibilidade à CNIB.....	244
5.2. Dinâmica de funcionamento da CNIB em relação aos Ofícios Prediais.....	246
6. Epílogo: em busca da proporcionalidade casual.....	248
Referências bibliográficas	249