

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

<b>APRESENTAÇÃO.....</b>	<b>5</b>
PEDRO LAIZO GERAIGIRE CLÁPIS	
<b>1. PERSPECTIVAS DA EDUCAÇÃO PARA RI.....</b>	<b>17</b>
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
<b>2. A TENDÊNCIA DE AMERICANIZAÇÃO DO REGISTRO DE IMÓ- VEIS NO BRASIL.....</b>	<b>29</b>
RICARDO DIP	
<b>3. EPISTEMOLOGIA JURÍDICA REGISTRAL IMOBILIÁRIA.....</b>	<b>33</b>
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

<b>4. INTERVENÇÃO NOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO: BREVES CONSIDERAÇÕES .....</b>	<b>43</b>
FRANCISCO ANTONIO BIANCO NETO	
<b>5. O FENÔMENO DA DESJUDICIALIZAÇÃO NO ÂMBITO DA ATIVIDADE EXTRAJUDICIAL DAS NOTAS E REGISTROS PÚBLICOS, COM AS CONTRIBUIÇÕES DA LEI 14.382/22 .....</b>	<b>51</b>
BERNARDO FRANCEZ e AMANDA GIL	
<b>6. A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELO ABANDONO DO ÁLVEO, SUA EVOLUÇÃO HISTÓRICA NO DIREITO BRASILEIRO E SEU INGRESSO NO REGISTRO DE IMÓVEIS .....</b>	<b>59</b>
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
<b>7. A EXTINÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA.....</b>	<b>77</b>
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
<b>8. A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E A INVIABILIDADE DO CANCELAMENTO POR REPACTUAÇÃO EM DETRIMENTO DO ATO JURÍDICO PERFEITO.....</b>	<b>113</b>
ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO	
<b>9. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E SEUS ASPECTOS PRÁTICOS...</b>	<b>119</b>
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
<b>10. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE .....</b>	<b>137</b>
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
<b>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.....</b>	<b>153</b>
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
<b>12. O INSTITUTO DO TRUST, ASPECTOS HISTÓRICOS E SUA APLICAÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO .....</b>	<b>173</b>
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
<b>13. CLÁUSULAS ESPECIAIS À COMPRA E VENDA (“PACTOS ADJETOS”).....</b>	<b>187</b>
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
<b>14. PACTO COMISSÓRIO REAL E PACTO MARCIANO.....</b>	<b>193</b>
FRANCISCO JOSÉ DE ALMEIDA PRADO FERRAZ COSTA JUNIOR	
Referências bibliográficas .....	201



10. Constituição .....	219
11. Implementação.....	220
Conclusão .....	220
Referências bibliográficas .....	220
<b>16. DA INDISPONIBILIDADE DE BENS NO REGISTRO DE IMÓVEIS...</b>	<b>221</b>
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