

MARIA HELENA DINIZ

Titular de Direito Civil da PUCSP. Professora de Filosofia do Direito e Teoria Geral do Direito dos em Direito da PUCSP. Coordenadora da subárea de Direito Civil Comparado do Curso de Pós-Graduação em Direito da PUCSP.

SISTEMAS DE REGISTROS DE IMÓVEIS

Editora Saraiva

São Paulo, 2006

CATALOGAÇÃO NA FONTE

Diniz, Maria Helena

Sistemas de registros de imóveis / Maria Helena Diniz. — 6. ed. rev., e atual. — São Paulo: Saraiva, 2006.

1. Registro de propriedade - Brasil 2. Registro de propriedade – Jurisprudência - Brasil I. Título.

06-0313

CDU-347.235.11(81)

ÍNDICE

Prefácio IX

Capítulo I — CONFIGURAÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL COMO DIREITO REAL E NECESSIDADE DA FORMAÇÃO DE UM REGIME REGISTRÁRIO

1

Capítulo II — REGISTRO COMO PRINCIPAL MODO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

12

A — Conceito de registro de imóveis e de direito registral imobiliário 12

B — Etiologia histórico-legal do registro de imóveis no Brasil 14

C — Finalidades do registro imobiliário 23

D — Modalidades de sistemas registrários de propriedade imóvel 25

E — Efeitos do registro imobiliário 27

F — Dados jurisprudenciais 32

f.1. Prova do domínio 32

f.2. Efeito da transcrição na reivindicação 32

f.3. Registro paroquial não confere direito real 33

f.4. Subordinação do registro à coexistência de todos os requisitos legais 33

f.5. Matrícula e registro anterior como condições para a segurança do assento 34

f.6. Menção do número da matrícula ou do registro anterior como requisito legal 36

f.7. Falta de encadeamento subjetivo e objetivo entre o ato pretendido e o conteúdo da transcrição anterior constitui violação ao princípio da continuidade 37

f.8. Respeito à circunscrição judiciária ou administrativa da legislação local como garantia da continuidade registraria 38

f.9. Individuação do imóvel como requisito indispensável para assegurar a continuidade dos registros 39

f.10. Princípios informativos do sistema de registro imobiliário 41

f.10.1. Importância de seu conhecimento 41

f.10.2. Princípio da continuidade 41

f.10.3. Princípio da especialidade 42

f.10.4. Princípio da prioridade 43

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

Capítulo III — NOVO SISTEMA COMUM DE REGISTRO DE IMÓVEIS	44
A — Presunção "juris tantum" de domínio como efeito primordial do registro imobiliário comum	44
B — Evolução terminológica e conceituação técnico-jurídica dos atos do sistema registrário comum	45
C — Matrícula	51
c.1. Finalidade da matrícula como peça fundamental do novo sistema registrário imobiliário	51
c.2. Princípio da correspondência entre a unitariedade da matrícula e a unidade físico-jurídica do imóvel	52
c.3. Conseqüências jurídicas decorrentes das normas relativas à matrícula	55
c.4. Modelo de matrícula	61
c.5. Textos jurisprudenciais alusivos à matrícula	62
c.5.1. Abertura de matrícula	62
c.5.2. Matrícula e título anterior	62
c.5.3. Exigência de perfeita identificação do imóvel	63
c.5.4. Princípio da unitariedade da matrícula	64
c.5.5. Inadmissibilidade de abertura de matrícula de simples parte ideal	64
c.5.6. Unificação de imóveis e fusão de matrícula	65
c.5.7. Omissão de requisito essencial e retificação da falha	65
c.5.8. Cancelamento da matrícula	66
D — Registro "stricto sensu"	66
d.1. Obrigatoriedade e local do registro	66
d.2. Atos sujeitos a registro	68
d.2.1. Classificação científico-jurídica	68
d.2.2. Atos para obtenção de declaração ou aquisição de propriedade imobiliária	70
d.2.2.1. Compra e venda pura ou condicional	70
d.2.2.2. Troca ou permuta	73
d.2.2.3. Doação	74
d.2.2.4. Dação em pagamento	76
d.2.2.5. Transferência de imóvel à sociedade, quando integrar quota social	78
d.2.2.6. Divisão e demarcação do imóvel	79
d.2.2.7. Renúncia	82
d.2.2.8. Usucapião	82
d.2.2.9. Desapropriação	84
d.2.2.10. Incorporação imobiliária e instituição	

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

de condomínio	88
d.2.2.11. Desmembramento e loteamento urbano e rural	109
d.2.2.12. Contrato de aquisição de casa própria pelo Sistema Financeiro da Habitação	127
d.2.2.13. Incorporação de bens imóveis do patrimônio público para formação do capital de sociedade de economia mista e empresa pública	131
d.2.2.14. Acesso	132
d.2.3. Atos relativos à constituição de um direito real sobre imóvel alheio	133
d.2.3.1. Enfitese	133
d.2.3.2. Servidão predial	136
d.2.3.3. Usufruto, uso e habitação	140
d.2.3.4. Renda constituída sobre imóvel	143
d.2.3.5. Hipoteca	144
d.2.3.6. Anticrese	159
d.2.3.7. Penhor rural e industrial	162
d.2.3.8. Alienação fiduciária em garantia	183
d.2.3.9. Compromisso irretratável de compra e venda de imóvel e sua cessão	186
d.2.3.10. Superfície	193
d.2.4. Atos atinentes à formação do patrimônio familiar	198
d.2.4.1. Instituição do bem de família	198
d.2.4.2. Convenção antenupcial	203
d.2.4.3. Dote	208
d.2.5. Atos provenientes de decisões judiciais	211
d.2.5.1. Penhora, arresto e seqüestro de imóvel	211
d.2.5.2. Citação de ação real ou pessoal reipersecutória relativa a imóvel	216
d.2.5.3. Arrematação e adjudicação em hasta pública	218
d.2.5.4. Sentença que adjudicar bens de raiz em pagamento dos débitos da herança	222
d.2.5.5. Ato de entrega de legado de imóvel, formal de partilha e sentença de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha	226
d.2.5.6. Imissão provisória na posse e respectiva cessão e promessa de cessão	235

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

d.2.6. Atos alusivos a direitos pessoais relativos a imóveis	236
d.2.6.1. Contrato de locação predial com cláusula de vigência em caso de alienação	236
d.2.6.2. Empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures	238
d.2.7. Atos oriundos de limitações constitucionais-administrativas a imóveis	242
d.2.7. 1.Tombamento	242
d.2.7.2. Participação do proprietário do solo quanto à lavra	246
d.2.7.3. Termo de responsabilidade pela preservação de florestas	248
d.2.7.4. Termos administrativos, sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia e contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público	254
d.2.7.4.1. Imprescindibilidade da matrícula	254
d.2.7.4.2. Viabilidade jurídica do registro dos termos administrativos, das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia e do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público	254
d.2.7.4.3. Registros dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia e do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público	256
d.3. Atos não registráveis	259
d.4. Procedimento do registro	261
d.5. Processo administrativo da dúvida	278
d.6. Retificação do registro imobiliário	286
d.6.1. Noção	286
d.6.2. Modalidades de retificação admitidas em direito	288
d.6.3. Modelos textuais	297
d.6.3.1. Requerimento para retificação de registro de imóveis	297
d.6.3.2. Mandado de averbação para retificação de área	297
d.7. Decisões jurisprudenciais relativas ao registro	

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

"stricto sensu"	298
d.7.1. Presunção "jûris tantum" de propriedade decorrente do sistema comum	298
d.7.2. Registro de atos relativos à via férrea	300
d.7.3. Contratos registráveis	301
d.7.4. Registro de compra e venda	301
d.7.4.1. Requisitos	301
d.7.4.2. Registro de venda do mesmo imóvel a pessoas diferentes	301
d.7.4.3. Assento de compra e venda de área desmembrada de outra maior	302
d.7.4.4. Questão da disponibilidade dos alienantes em caso de escrituras de venda "ad corpus" e "ad mensuram"	302
d.7.4.5. Notificação impeditiva de registro	303
d.7.4.6. Ineficácia de registro de escritura de compra e venda posterior à falência em relação à massa	303
d.7.4.7. Duplicidade de registro	304
d.7.4.8. Necessidade de se perquirir se os caracteres e confrontações precedentes possibilitam a reconstituição da área	304
d.7.4.9. Apresentação de certificado de quitação de débitos previdenciais pelo alienante comerciante	304
d.7.4.10. Nulidade de registro de compra e venda	305
d.7.4.11. Vendedor casado com título aquisitivo do imóvel onde figura como solteiro; necessidade de averbação do casamento mesmo se o casal for estrangeiro	305
d.7.5. Permuta	305
d.7.6. Dação em pagamento	306
d.7.7. Doação	306
d.7.7.1. Aceitação do comprador das condições impostas pelo doador permite o registro	306
d.7.7.2. Estipulação de prazo para aceitação expressa é inócua para o registro de doação pura e simples	306
d.7.7.3. Reserva de usufruto na doação constitui termo suspensivo	306
d.7.7.4. Registro do imóvel em nome do	

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

doador é condição para a matrícula em nome do donatário	307
d.7.7.5. Retificação judicial do registro em caso de o assento ser omissivo em relação à área do imóvel doado	307
d.7.7.6. Lei n. 6.015/73, art. 225, e identificação de imóvel doado à Prefeitura Municipal	307
d.7.7.7. Procedimento de dúvida e doação	307
d.7.8. Usucapião	307
d.7.8.1. Sentença declaratória de usucapião é título hábil para o registro do imóvel usucapido	307
d.7.8.2. Arruamento na gleba usucapienda não constitui óbice ao registro	308
d.7.8.3. Deferimento de registro em instância administrativa	308
d.7.8.4. Apresentação de certidões de registros anteriores para apurar legitimidade da aquisição	309
d.7.9. Desapropriação	309
d.7.9.1. Sentença de desapropriação como título hábil para o assento imobiliário	309
d.7.9.2. Casos de impossibilidade de registro de desapropriação	311
d.7.10. Incorporação imobiliária	312
d.7.10.1. Inexistência de incorporação por falta de registro	312
d.7.10.2. Exigência de arquivamento de documentos arrolados em lei para que a incorporadora possa negociar fração ideal de terreno e unidade autônoma	312
d.7.10.3. Cartas-propostas em incorporação imobiliária registradas conferem direito real	313
d.7.10.4. Inviabilidade de registro de incorporação imobiliária	313
d.7.10.5. Dispensa de apresentação pela incorporação de certificado de quitação	313
d.7.11. Condomínio	313
d.7.11.1. Requisitos para assento de Convenção de Condomínio	313
d.7.11.2. Condomínio como grupo despersonalizado.	314
d.7.11.3. Identificação dos comunheiros como	

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

exigência para matrícula de imóvel em que há comunhão "pro indiviso"	314
d.7.11.4. Registro de parte ideal de imóvel em condomínio	314
d.7.11.5. Registro de compra e venda de terreno onde se erigiu edifício em condomínio, havendo assentos de promessas de cessão de frações ideais do imóvel	317
d.7.11.6. Alienação de parte certa de imóvel indiviso	318
d.7.11.7. Denegação de registro de escritura pública de divisão	318
d.7.11.8. Caso de desnecessidade de descrição pelos condôminos da área maior, em escritura pública de compra e venda de parte da mesma	318
d.7.11.9. Condomínio e mudança de destinação da área	319
d.7.11.10. Registro de compra e venda de vaga de garagem em condomínio com unidades autônomas	319
d.7.11.11. Assento de alienação de imóvel aprovada por condômino por escritura pública de ratificação da compra e venda	319
d.7.11.12. Condomínio e assento de formal de partilha	319
d.7.11.13. Impossibilidade de registro de arrematação se o executado era um dos condôminos	320
d.7.12. Desmembramento	320
d.7.12.1. Desmembramento e loteamento	320
d.7.12.2. Hipóteses de impossibilidade de registro de desmembramento	320
d.7.12.3. Protesto contra alienação de bens não impede registro de desmembramento	321
d.7.12.4. Averbação de desmembramento	322
d.7.12.5. Cálculo de emolumentos em caso de registro de desmembramento	322
d.7.13. Assentamento do loteamento	323
d.7.13.1. Aprovação do loteamento pela Prefeitura	323
d.7.13.2. Requisitos para registro de loteamento	324

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

d.7.13.3. Causas impeditivas de recusa ao registro do loteamento	325
d.7.13.4. Casos de inviabilidade de assento de loteamento	325
d.7.13.5. Conseqüências jurídicas de loteamento não registrado	326
d.7.13.6. Registro de loteamento não constitui meio regular para permissão de divisão dos lotes	327
d.7.13.7. Loteamento registrado autoriza registro de escrituras individuais	328
d.7.13.8. Imissão de posse obtida em ação de desapropriação confere legitimidade para requerer o registro do loteamento projetado	328
d.7.13.9. Impugnação por terceiro de registro relacionado com imóvel loteado	328
d.7.13.10. Loteamento e notificação para pagamento de prestação em atraso	329
d.7.13.11. Certificado de Cadastro no INCRA não constitui autorização para loteamento	329
d.7.13.12. Loteamento anterior à Lei n. 6.766/79	329
d.7.13.13. Propriedade pública dos espaços livres do loteamento	329
d.7.13.14. Averbação de loteamento	330
d.7.13.15. Averbação de plano de arruamento e loteamento	331
d.7.14. Questões sobre assento de subdivisão de lote ou desdobro	332
d.7.15. Formação do capital social pela incorporação de bens do patrimônio público	333
d.7.16. Servidão de passagem	333
d.7.17. Servidão administrativa	334
d.7.18. Hipoteca	334
d.7.18.1. Necessidade de registro e especialização da hipoteca	334
d.7.18.2. Registro de carta de adjudicação em favor do credor hipotecário legitima a ação de imissão de posse	334
d.7.18.3. Anuência do credor hipotecário para substituição e redução da hipoteca inscrita	335
d.7.18.4. Hipoteca de área loteada	335
d.7.18.5. Hipoteca e procedimento de dúvida	335

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

d.7.18.6. Cancelamento de hipoteca e averbação de perempção	335
d.7.19. Cédulas de crédito rural, industrial, à exportação e comercial	336
d.7.19.1. Normas para seu registro	336
d.7.19.2. Registro nos Livros n. 2 e 3 da cédula de crédito industrial	337
d.7.19.3. Anuência do credor para venda de imóvel hipotecado em cédula rural hipotecária	337
d.7.19.4. Cobrança das custas	337
d. 7.19.5. Registro imobiliário de penhor rural	338
d.7.20. Compromisso de compra e venda e seu registro	338
d.7.20.1. Abertura de matrícula no registro do compromisso de compra e venda	338
d.7.20.2. Efeitos do registro do compromisso de compra e venda no Registro Imobiliário	339
d.7.20.3. Hipóteses em que há inadmissibilidade de registro do compromisso de compra e venda	340
d.7.20.4. Compromisso de compra e venda e certidão do registro anterior	342
d.7.20.5. Impossibilidade de registro de compromisso de compra e venda tendo por objeto quinhão oriundo de divisão não registrada	344
d.7.20.6. Inadmissibilidade do pretendido registro da transmissão da fração ideal do terreno compromissado	344
d.7.20.7. Compromisso de compra e venda e cessão	344
d.7.20.8. Impossibilidade de reivindicação fundada em compromisso de compra e venda não registrado	344
d.7.20.9. Desnecessidade de intervenção da Curadoria de Registros Públicos em ação anulatória de compromisso de compra e venda de parte ideal do imóvel	345
d.7.20.10. Direito do compromitente-comprador de resgatar débito hipotecário	345
d.7.20.11. Registro de rescisão de compromisso de compra e venda	345
d.7.20.12. Retificação em compromisso	

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

de compra e venda	345
d.7.20.13. Adjudicação compulsória e seu assento no Registro Imobiliário	345
d.7.20.14. Averbação de caução de promessa de compra e venda	346
d.7.20.15. Compromisso de compra e venda e cancelamento	346
d.7.20.16. Nulidade de registro de compromisso de compra e venda	347
d.7.20.17. Inadmissibilidade de pedido de registro de compromisso de compra e venda de imóvel hipotecado e arrecadado pela massa falida de promitente-alienante	347
d.7.21. Registro de instrumento de cessão de direitos de promessa de cessão	347
d.7.22. Ausência de registro da convenção antenupcial não anula o ato	348
d.7.23. Penhora	349
d.7.23.1. Registro de penhora de compromisso de compra e venda	349
d.7.23.2. Registro de alienação de imóvel penhorado	349
d.7.23.3. Registro de imóvel gravado com penhora anterior	351
d.7.23.4. Casos de impossibilidade de registro de penhora	351
d.7.23.5. Cessão de direitos penhorados	352
d.7.23.6. Direito de preferência de quem primeiro realizou a conversão do arresto em penhora	352
d.7.24. Carta de arrematação	352
d.7.24.1. Impossibilidade de registro de carta de arrematação se o devedor executado é titular de metade ideal	352
d.7.24.2. Descabimento de decisão que impede o registro em razão de ônus real recaindo sobre o imóvel arrematado	353
d.7.24.3. Apresentação de certificado de quitação de débito previdencial para assento de carta de arrematação passada em execução extrajudicial	353
d.7.24.4. Inexigibilidade de certificado de quitação do IAPAS (hoje INSS) para registro	

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

de carta de arrematação passada em execução judicial	353
d.7.24.5. Assento de cédula de crédito industrial não obsta o registro de carta de arrematação	354
d.7.25. Carta de adjudicação	354
d.7.25.1. Princípios básicos do registro de carta de adjudicação	354
d.7.25.2. Carta de adjudicação e omissão de característica e aditamento	355
d.7.25.3. Carta de adjudicação registrada legitima ação de imissão de posse	356
d.7.25.4. Possibilidade de registro inaugural de carta de adjudicação se inexistir registro anterior	356
d.7.25.5. Hipótese de registro negado de carta de adjudicação	356
d.7.25.6. Desnecessidade de apresentação de prova de quitação de débito fiscal para assentamento de carta de adjudicação	356
d.7.25.7. Exigência descabida de certificado de quitação de débitos previdenciais para registro de carta de adjudicação judicial	357
d.7.26. Formal de partilha	357
d.7.26.1. Formal de partilha não registrado e violação do princípio da continuidade	357
d.7.26.2. Necessidade de apresentação do formal de partilha	358
d.7.26.3. Eficácia de partilha não registrada entre os herdeiros	358
d.7.26.4. Impossibilidade de registro de formal de partilha	359
d.7.26.5. Partilha anterior ao Código Civil	359
d.7.27. Locação	360
d.7.27.1. Registro do contrato de locação	360
d.7.27.2. Casos de recusa de registro de locação pelo oficial do Cartório competente	361
d.7.27.3. Direito do locatário pelas benfeitorias depende de averbação da estipulação contratual	362
d.7.27.4. Impossibilidade de averbação de prorrogação de locação não registrada	362
d.7.28. Atos insuscetíveis de serem registrados	363
d.7.28.1. Cessão de direitos hereditários	363

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

d.7.28.2. Instrumento particular de promessa de cessão e transferência de direitos hereditários	366
d.7.28.3. Ocupação de terreno de marinha	367
d.7.28.4. Escritura pública sem efeito	368
d.7.28.5. Instrumento particular anterior ao Código Civil	368
d.7.28.6. Proposta de aquisição de imóvel	369
d.7.28.7. Contrato preliminar	369
d.7.28.8. Protesto contra alienação de bens	370
d.7.28.9. Ofício expedido em execução fiscal	372
d.7.28.10. "Leasing"	372
d.7.28.11. Usufruto sucessivo	373
d.7.29. Prenotação	374
d.7.29.1. Princípio "tempus regit actum"	374
d.7.29.2. Impossibilidade de recusa à medida da prenotação	374
d.7.29.3. Instrumento devolvido sem prenotação se apresentado para exame e cálculo de emolumentos	374
d.7.29.4. Prenotação de títulos sobre o mesmo imóvel, expressando direitos reais contraditórios	374
d.7.29.5. Efeitos da prenotação	374
d.7.29.6. Caducidade da prenotação	375
d.7.30. Exigibilidade de apresentação da via original para assento	375
d.7.31. Inadmissibilidade de cópia reprográfica	375
d.7.32. Registro de documentos de procedência estrangeira	375
d.7.33. Exame formal dos títulos pelo serventuário	376
d.7.34. Obrigação do oficial de receber título apresentado em Cartório	377
d.7.35. Insustentabilidade da recusa do serventuário em registrar título que encerra a terceira alienação do imóvel sem apresentação do certificado de quitação previdencial	377
d.7.36. Impossibilidade de registro de imóvel com localização imprecisa	377
d.7.37. Procedimento de dúvida	378
d.7.37.1. Natureza administrativa do procedimento da dúvida	378
d.7.37.2. Objeto da suscitação da dúvida	380

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

d.7.37.3. Possibilidade de o suscitante apontar "a posteriori" os fatos impeditivos do registro	382
d.7.37.4. Legitimidade para suscitar dúvida	382
d.7.37.5. Questão da dúvida inversa	383
d.7.37.6. Assistência ou intervenção de terceiros no processo de dúvida	385
d.7.37.7. Ciência da suscitação da dúvida	386
d.7.37.8. Impugnação da dúvida	386
d.7.37.9. Suscitação de dúvida de títulos judiciais	387
d.7.37.10. Dúvida e pedido de duplicidade de registro	388
d.7.37.11. Dúvida suscitada em razão de apresentação de título contraditório	388
d.7.37.12. Dúvida levantada sobre compromisso de compra e venda	388
d.7.37.13. Dúvida e mandato	389
d.7.37.14. Dúvidas atinentes à doação	389
d.7.37.15. Reconhecimento de inanidade de interpelação edital em resolução contratual no procedimento da dúvida	389
d.7.37.16. Exeqüibilidade de cindibilidade de título determinada em processo de dúvida	390
d.7.37.17. Produção de provas	390
d.7.37.18. Descabimento de prova técnico-pericial	390
d.7.37.19. Competência para julgamento da dúvida	390
d.7.37.20. Arquivamento sem julgamento do processo da dúvida	391
d.7.37.21. Legitimação ativa para interpor recurso	391
d.7.37.22. Competência recursal	391
d.7.37.23. Apelação no processo de dúvida	392
d.7.37.24. Inexistência de recurso de agravo retido no procedimento de dúvida	392
d.7.37.25. Impossibilidade de uso de embargos infringentes	393
d.7.37.26. Inviabilidade de recurso extraordinário	393
d.7.37.27. Procedimento de dúvida e custas	396
d.7.37.28. Cartório de protestos e dúvida	396
d.7.37.29. Dúvida e retificação	396

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

d.7.37.30. Pretensão de nulidade do registro imobiliário e processo de dúvida	396
d.7.37.31. Dúvida sobre registro de convenção condominial	397
d.7.37.32. Dúvida e desapropriação	397
d.7.37.33. Processo de dúvida e os princípios da continuidade e da especialidade	397
d.7.37.34. Procedimento de dúvida e retrovenda	398
d.7.37.35. Processo de dúvida e registro de loteamento	399
d.7.38. Ação de retificação do registro de imóveis	399
d.7.38.1. Prazo prescricional	399
d.7.38.2. Legitimidade para requerer a retificação	399
d.7.38.3. Recebimento do pedido como dúvida reversa para retificar o próprio registro	400
d.7.38.4. Improcedência de retificação por falta de especificação do imóvel ou da prévia unificação	400
d.7.38.5. Inadmissibilidade de retificação baseada em título irregular	401
d.7.38.6. Descabimento de retificação para legitimar posse litigiosa	401
d.7.38.7. Retificação de área no registro de imóveis e carência da ação de retificação proposta para obter acréscimo de área possuída mas não titulada	401
d.7.38.8. Retificação não é modo aquisitivo de propriedade imobiliária	402
d.7.38.9. Pedido de retificação cumulado com fusão de matrículas	403
d.7.38.10. Retificação cumulada com anulação de divisão	403
d.7.38.11. Ação de retificação e reivindicatória	403
d.7.38.12. Desapropriação parcial do imóvel, dando origem a frações distintas, é hipótese de desmembramento e não de retificação	404
d.7.38.13. Inadmissibilidade de ratificação baseada em titularidade duvidosa em face de demanda anterior	404
d.7.38.14. Descabimento do processo sumaríssimo (hoje sumário)	404

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

d.7.38.15. Questão do erro evidente	404
d.7.38.16. Ação retificatória que afeta terra pública e posse de terceiro	404
d.7.38.17. Retificação de número de prédios	405
d.7.38.18. Ação de retificação envolvendo matéria dominial	405
d.7.38.19. Retificação e condomínio	405
d.7.38.20. Processo retificatório em caso de dupla denominação de imóvel rural	407
d.7.38.21. Retificação em razão de cancelamento de servidão	407
d.7.38.22. Formal de partilha e ação retificatória	408
d.7.38.23. Retificação efetivada por sentença em sobrepartilha	408
d.7.38.24. Necessidade de prévia retificação na hipótese de divergência entre o título apresentado e o registro quanto à identidade do transmitente	408
d.7.38.25. Ação de retificação de erro na qualificação de um dos adquirentes	408
d.7.38.26. Atualização nominal de confrontantes e retificação	409
d.7.38.27. Retificabilidade "ex officio" de erro gráfico de nome	409
d.7.38.28. Processo retificatório para substituição do nome do proprietário	409
d.7.38.29. Pedido de retificação do nome do adquirente	409
d.7.38.30. Possibilidade de retificação por simples erro do estado civil	410
d.7.38.31. Pressupostos de cabimento de retificação de área	411
d.7.38.32. Retificação de escritura	417
d.7.38.33. Procedimento retificatório de registro	417
d.7.38.34. Retificação de registro conflitante	418
d.7.38.35. Obtenção de retificação por meio de processo contencioso	418
d.7.38.36. Impugnação fundamentada	422
d.7.38.37. Obrigatoriedade de citação dos interessados	426

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

d.7.38.38. Intervenção do Ministério Público	429
d.7.38.39. Possibilidade de pedido reconvençional	429
d.7.38.40. Necessidade de prova pericial	429
d.7.38.41. Descabimento de produção de prova orientada a demonstrar prescrição aquisitiva	430
d.7.38.42. Competência para decidir questão retificatória	430
d.7.38.43. Inexistência de coisa julgada material	430
d.7.38.44. Possibilidade de extinção de processo de retificação sem julgamento do mérito	430
d.7.38.45. Competência para julgar pedido recursal	430
d.7.38.46. Impossibilidade de revisão de decisão sem interposição de recurso	431
d.7.38.47. Ação anulatória de sentença que julga procedente a retificação	431
d.7.38.48. Descabimento de arguição de nulidade se a retificação for deferida por simples despacho	431
d.7.38.49. Legitimidade de dúvida suscitada pelo oficial sobre conteúdo de título judicial retificatório	431
d.7.38.50. Averbação retificatória	432
d.7.38.51. Averbação de retificação por vistoria judicial	432
d.7.38.52. Pedido de cancelamento de averbação pode ser decidido como retificação de registro ou como declaração de nulidade	432
E — Averbação	432
e.1. Importância da averbação	432
e.2. Legitimação para requerer a averbação	433
e.3. Atos suscetíveis de averbação	435
e.4. Forma de lançamento da averbação	458
e.5. Jurisprudência alusiva à averbação	458
e.5.1. Legitimidade para requerer averbação	458
e.5.2. Averbação em caso de registro em outra circunscrição	459
e.5.3. Questão da enumeração do art. 167, II, da Lei n. 6.015/73	459

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

e.5.4. Averbação de usufruto	459
e.5.5. Averbação de hipoteca	460
e.5.6. Averbação de cédula de crédito industrial	460
e.5.7. Averbação de caução de direitos relativos ao compromisso irretratável de compra e venda	460
e.5.8. Averbação de caução judicial	461
e.5.9. Averbação de planta diversa da anterior arquivada em Cartório	461
e.5.10. Averbação de retificação de área	462
e.5.11. Averbação de benfeitorias de imóvel	462
e. 5.12. Averbação de alteração de nome de rua	462
e.5.13. Averbação de abertura de via pública	462
e.5.14. Averbação de construção de prédio	464
e.5.15. Averbação de edificação	464
e.5.16. Averbação de demolição	465
e.5.17. Averbação de termo de responsabilidade pela preservação de floresta	465
e.5.18. Averbação de recursos	465
e.5.19. Averbação de cláusulas	466
e.5.20. Averbação de sub-rogação	466
e.5.21. Averbação de pacto antenupcial	466
e.5.22. Averbação da alteração de estado civil	466
e.5.23. Averbação de fusão, cisão e incorporação de sociedades	466
e.5.24. Hipóteses de inadmissibilidade de averbação	467
e.5.25. Averbação irregular	467
e.5.26. Conflito entre averbação e transcrição	468
e.5.27. Competência recursal	468
F — Nulidade do registro de imóveis	468
f.1. Conceito e classificação de nulidade	468
f.2. Casos de invalidação do registro por nulidade absoluta	471
f.3. Declaração de invalidade do registro por nulidade relativa	473
f.4. Julgados atinentes à nulidade ou anulabilidade do registro imobiliário	474
f.4.1. Vinculação da validade do registro à do negócio jurídico	474
f.4.2. Anulação de registro imobiliário por sentença em processo contencioso	475
f.4.3. Inadmissibilidade de nulidade de matrícula imobiliária por via administrativa	475
f.4.4. Intervenção obrigatória do Ministério	

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

Público na ação de anulação de registro de imóveis	475
f.4.5. Cumulação da reivindicação com o pedido de nulidade ou anulação de registro imobiliário	475
f.4.6. Cancelamento de registro por nulidade de título	476
G — Cancelamento do registro imobiliário	476
g.1. Hipóteses legais de sua admissibilidade	476
g.2. Cancelamento contencioso, voluntário e legal	479
g.3. Relação entre a eficácia do registro e o cancelamento	481
g.4. Cancelamento na jurisprudência	482
g.4.1. Legitimidade para cancelar	482
g.4.2. Curadoria de Registros Públicos e cancelamento	482
g.4.3. Instrumento hábil para cancelamento de registro	483
g.4.4. Cancelamento de registro de bem de família	483
g.4.5. Cancelamento por nulidade ou anulabilidade do título causal	483
g.4.6. Cancelamento de registro fundado em falsidade de título causal	484
g.4.7. Cancelamento em razão de escritura lavrada com procuração falsa	484
g.4.8. Cancelamento de registro por erro na individualização do imóvel	485
g.4.9. Cancelamento de enfiteuse	485
g.4.10. Cancelamento de hipoteca	485
g.4.11. Cancelamento de registro de imóvel rural por inobservância do módulo mínimo de parcelamento	485
g.4.12. Cancelamento de segundo registro em razão de duplicidade de registros de um mesmo imóvel	486
g.4.13. Cancelamento de averbação	486
g.4.14. Nulidade do cancelamento da averbação	487
g.4.15. Efeito do cancelamento	487

Capítulo IV — REGISTRO TORRENS COMO UM SISTEMA REGISTRÁRIO ESPECIAL 488

A — Conceituação e breve notícia histórica do Registro Torrens	488
B — Suas vantagens	492
C — Principais caracteres desse procedimento registrado	493
D — Exceções ao princípio da fé pública	497

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

E — Possíveis casos de matrícula fraudulenta no Registro Torrens	497
F — Ação de Registro Torrens	499
f.1. Natureza jurídica	499
f.2. Procedimento	500
G — Adendo jurisprudencial	509
g.1. Sistema Torrens e presunção "júris et de jure" de domínio	509
g.2. Inadmissibilidade de Registro Torrens em caso de litígio pendente de decisão judicial	509
g.3. Ação de Registro Torrens como processo expurgativo	509
g.4. Cabimento de ação rescisória contra sentença ordenatória da matrícula de imóvel rural no Registro Torrens	510
g.5. Efeito da falta de contestação ou impugnação do Registro Torrens	511

Capítulo V — SISTEMA DE REGISTRO CADASTRAL DE IMÓVEIS RURAIS

	512
A — Noções genéricas relativas ao imóvel rural	512
B — Conceito e histórico do cadastro imobiliário rural	518
C — Objetivos da elaboração do cadastro de imóveis rurais	522
D — Dados necessários à efetivação do cadastro imobiliário rural	525
E — Revisão cadastral	531
F — Dados jurisprudenciais	536
f. 1. Obrigatoriedade da observância da fração mínima de parcelamento	536
f.2. Coincidência de caracterização do imóvel no título e na certidão do INCRA	537
f.3. Condição para que imóvel rural possa se submeter ao regime jurídico do urbano	538
f.4. Retificação de área de imóvel rural	538
f.5. Formal de partilha que tem por objeto imóvel rural	538
G — Modelo do boletim para atualização cadastral	539
H — Modelos de Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR	542
h.1. Diac — Inscrição	542
h.2. Diac — Cancelamento	543
h.3. Diac — Comunicação de alienação	544

Capítulo VI — SISTEMA DE CADASTRO ESPECIAL DE IMÓVEL RURAL ADQUIRIDO POR PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA ESTRANGEIRA	545
A — Considerações preliminares	545
B — Aquisição de área rural por pessoa física estrangeira residente no Brasil	547
C — Limitações legais à aquisição da propriedade imobiliária rural por pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no território brasileiro	550
D — Restrições à aquisição por estrangeiro de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional	552
E — Transmissão "causa mortis" de propriedade rural a estrangeiro	553
F — Cadastro especial de imóvel rural adquirido por pessoa física ou jurídica estrangeira	554
G — Subsídios jurisprudenciais	555
g.1. Aquisição de loteamento urbano por estrangeiro	555
g.2. Exigência de autorização para registro	555

Capítulo VII — SISTEMA REGISTRÁRIO DE IMÓVEIS DE PROPRIEDADE PÚBLICA	556
A — Generalidades	556
B — Procedimento para registro de propriedade de bem imóvel discriminado administrativamente ou possuído pela União	558
C — Processo discriminatório administrativo e judicial de terras devolutas como condição prévia do Registro Imobiliário	561
D — Cadastro de terras públicas	564
E — Jurisprudência	565
e.1. Inexistência da presunção de serem públicas as terras não registradas	565
e.2. Alienação de terras públicas	565

Capítulo VIII — ESCRITURAÇÃO	566
A — Definição e finalidade da escrituração	566
B — Técnicas de escrituração	568
b.1. Modalidades de escrituração	568
b.2. Técnica da ficha real como nova sistemática de escrituração	570
b.3. Livros de registro imobiliário	571
C — Livro de Recepção de Títulos	573
D — Livro n. 1 — "Protocolo"	574
E — Livro n. 2 — "Registro Geral"	577
F — Livro n. 3 — "Registro Auxiliar"	583

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

G — Livro n. 4 — "Indicador Real"	585
H — Livro n. 5 — "Indicador Pessoal"	587
I — Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros	588
J — Livro para Registro das Comunicações Relativas a Diretores e Ex-Administradores de Sociedades em Regime de Intervenção e Liquidação Extrajudicial	590
K — Livro de Registro de Indisponibilidades	591
L — Encerramento e aproveitamento de livros em uso	591
M — Modelo de matrícula, registro e averbação por ficha	593

Capítulo IX — REGIME JURÍDICO DOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

A — Cartório de Registro de Imóveis	596
a. 1. Cartório Imobiliário como órgão público	596
a.2. Horário de funcionamento do Cartório	597
a.3. Sistema de publicidade registral	597
a.4. Conservação dos papéis no Cartório de Registro de Imóveis como condição para o cumprimento da sua função de repositório de documentos de interesse público	598
a.5. Sistema de arquivamento	599
B — Serventuário de ofício	602
b.1. Conceituação	602
b.2. Funções do oficial titular	603
b.3. Dever de informar e de certificar	604
b.4. Direitos aos emolumentos	607
C — Alguns textos jurisprudenciais	611
c.1. Função publicado serventuário	611
c.2. Problema decorrente de lavratura de duas escrituras de transmissão do mesmo imóvel no mesmo dia	612
c.3. Lavratura de certidão	612
c.4. Comprovação do valor tributário do imóvel como base para o cálculo das custas e emolumentos	612
c.5. Gratuidade requerida em ato notarial	613

Capítulo X — QUESTÃO DA RESPONSABILIDADE NA SERVENTIA IMOBILIÁRIA

A — Conceito de responsabilidade	614
B — Responsabilidade civil	617
C — Responsabilidade penal	623
D — Responsabilidade fiscal	623
E — Responsabilidade disciplinar	624
F — Função correcional	625

Localização: 347.235(81)

D585s

Código de barras: STJ00065376

G — Apêndice jurisprudencial	627
g. 1. Submissão do Serventuário ao Juízo Corregedor Permanente e ao Corregedor-Geral da Justiça	627
g.2. Pena disciplinar por registro de usufruto sem anuência da esposa do proprietário	627
g.3. Suspensão por cobrança abusiva de custas e emolumentos	628
g.4. Falta caracterizada de escrevente por manter em seu poder impressos da serventia	628
g.5. Afastamento preventivo do indiciado das funções cartorárias	628
Capítulo XI — CONCLUSÕES FINAIS	629
Referências bibliográficas	635