

O procedimento de dúvida e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA

4ª edição

2014





Rua Henrique Schaumann, 270, Cerqueira César — São Paulo — SP
 CEP 05413-909
 PABX: (11) 3613 3000
 SAC: 0800 011 7875
 De 2ª a 6ª, das 8:30 às 19:30
www.editorasaraiva.com.br/contato

Direção editorial Luiz Roberto Curia
Gerência executiva Rogério Eduardo Alves

Gerência editorial Thais de Camargo Rodrigues
Editoria de conteúdo Henderson Füst
Assistência editorial Deborah Coelano de Freitas Viadana

Coordenação geral Clarissa Baraschi Maria
Preparação de originais Maria Izabel Barreiros Bitencourt Bressan e
 Ana Cristina Garcia (coords.)
 Adriana Maria Cláudia

Arte e diagramação Isabel Gomes Cruz
Revisão de provas Amélia Kassis Ward e
 Ana Beatriz Fraga Moreira (coords.)
 Claudete da Fonseca Rebelo
 Ivone Rufino Calabria

Produção editorial William Rezende Paiva
Serviços editoriais Elaine Cristina da Silva
 Kelli Priscila Pinto
 Tatiana dos Santos Romão

Capa Roney Camelo

Produção gráfica Marli Rampim
Impressão Gráfica Paym
Acabamento Gráfica Paym

ISBN 978-85-02-22736-1

Paiva, João Pedro Lamana

O procedimento de dívida e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI / João Pedro Lamana Paiva. — 4. ed. — São Paulo : Saraiva, 2014. — (Série direito registral e notarial / coordenação João Pedro Lamana Paiva)

1. Direito imobiliário - Brasil 2. Direito notarial - Brasil
 3. Registro de propriedade - Brasil 4. Registro de imóveis - Brasil I. Jacomino, Sérgio. II. Título. III. Série.

CDU-347.235.11(81)

Índices para catálogo sistemático:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Brasil : Direito notarial | 347.235.11(81) |
| 2. Brasil : Direito registral imobiliário | 347.235.11(81) |

Data de fechamento da edição: 18-7-2014

Dúvidas?

Acesse www.editorasaraiva.com.br/direito

Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida por qualquer meio ou forma sem a prévia autorização da Editora Saraiva.
 A violação dos direitos autorais é crime estabelecido na Lei n. 9.610/98 e punido pelo artigo 184 do Código Penal.

122.157.004.001

965471

Lista de siglas e abreviaturas, 7

Lista de figuras, 23

Lista de quadros, 25

Prelúdio, 27

Prefácio, 31

Apresentação, 37

Nota à 4ª edição, 39

Nota à 3ª edição, 41

Nota à 2ª edição, 43

Nota do autor, 45

PRIMEIRA PARTE

O procedimento de dúvida no Registro de Imóveis:

aspectos práticos e possibilidade de participação do notário, 47

1 Introdução, 49

2 Direito Registral e Notarial, 51

3 Alguns princípios registrais, 53

3.1 Princípio da rogação ou instância, 53

3.2 Princípio da prioridade e preferência, 53

3.3 Princípio da territorialidade, 54

3.4 Princípio da qualificação, 55

3.5 Princípio da legalidade, 56

3.6 Princípio da continuidade, 56

- 3.7 Princípio da disponibilidade, 57
- 3.8 Princípio da especialidade, 58
- 3.9 Princípio da inscrição, 58
- 3.10 Princípio da publicidade, 59
- 3.11 Princípio da cindibilidade, 59
- 3.12 Princípio do saneamento da matrícula (Fólio Real), 60
- 3.13 Princípio da unicidade, 62
- 3.14 Princípio da concentração, 62

MODELO

- Modelo de averbação saneadora, 69
- 4 Títulos, 71
 - 4.1 Notariais, 73
 - 4.2 Particulares, 73
 - 4.3 Judiciais, 74
 - 4.4 Administrativos, 74
 - 4.5 Estrangeiros, 74
- 5 Procedimento de dúvida, 75
 - 5.1 Conceito, 75
 - 5.2 Cabimento e não cabimento, 76
 - 5.3 Natureza jurídica, 77
 - 5.4 Do procedimento, 77
 - 5.5 Aplicabilidade, 82
 - 5.6 Competência, 83
 - 5.7 Partes, 84
 - 5.7.1 Suscitante, 84
 - 5.7.2 Interessado e apresentante, 86
 - 5.7.3 Terceiros, 86
 - 5.8 Dúvida do tabelião de notas: assistência simples, 88
 - 5.8.1 Da admissão da assistência simples pelas Corregedorias-Gerais de Justiça dos Estados, 95

- 5.9 A participação do tabelião de notas como *amicus curiae*.
Reflexões sobre o Provimento n. 14/2013 da Corregedoria-
-Geral de Justiça do Estado de São Paulo 97
- 5.10 Dúvida inversa, 100
- 5.11 Recorribilidade, 104
- 5.11.1 Apelação, 104
- 5.11.2 Embargos de declaração, 105
- 5.11.3 Agravo de instrumento, 106
- 5.11.4 Recurso especial e extraordinário, 106
- 5.12 Mandado de segurança, 107
- 5.13 Conflito de competência, 109
- 5.14 Efeitos da sentença, 110
- 5.15 Conclusão, 111

MODELOS

- Modelo de organograma do procedimento de suscitação de dúvida
– regra geral: alcança, nos termos do art. 296 da LRP, o Registro
Civil de Pessoas Naturais, o Registro Civil de Pessoas Jurídicas, o
Registro de Títulos e Documentos e o Registro de Imóveis, 113
- Modelo de requerimento para suscitação de dúvida, 113
- Modelo de certidão em atendimento ao art. 198, III, da LRP, 114
- Modelo de notificação da parte para impugnação, 114
- Modelo de suscitação de dúvida de mandado judicial que viola o
princípio da disponibilidade, 115
- Modelo de peças do processo de dúvida, 117
- Modelo de suscitação de dúvida de formal de partilha, 118
- Modelo de peças do processo de dúvida, 120
- Modelo de suscitação de dúvida sobre dissolução de sociedade e
obrigatoriedade da transferência de bens da pessoa jurídica para o
sócio retirante, 120
- Modelo de peças do processo de dúvida, 123

Modelo de suscitação de dúvida decorrente de loteamento clandestino, 124

Modelo de peças do processo de dúvida, 127

Modelo de suscitação de dúvida para determinar o livro competente de registro de atas da assembleia geral de uma associação, 128

Modelo de peças do processo de dúvida, 132

Modelo de suscitação de dúvida de carta de adjudicação que fere os princípios registraes, 133

Modelo de peças do processo de dúvida, 141

Modelo de suscitação de dúvida sobre escritura pública de constituição de hipoteca (prazo), 143

Modelo de peças do processo de dúvida, 145

DISPOSIÇÕES LEGAIS

Procedimento de suscitação de dúvida: arts. 198 a 207 da LRP, art. 30 da Lei n. 8.935/94, art. 18 da Lei n. 9.492, de 10-9-1997, e art. 156 da LRP, 147

SEGUNDA PARTE

A evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI, 151

1 Introdução, 153

2 Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257, de 10-7-2001, que regulamentou os arts. 182 e 183 da CF), 155

2.1 Plano Diretor, 156

2.2 Institutos que têm acesso direto ao Registro de Imóveis, 158

MODELOS

Atos (Registro/Averbação) dos instrumentos que têm acesso ao Fólio Real, 165

DISPOSIÇÃO LEGAL

Art. 4º Do Estatuto da Cidade anotado, 173

3 Georreferenciamento (Lei n. 10.267, de 28-8-2001), 175

- 3.1 Integração do georreferenciamento nos títulos registráveis, 179
- 3.2 Panorama histórico: Decretos n. 4.449/2002, 5.570/2005 e 7.620/2011, 180
- 3.3 A rotina registral imobiliária, 186
- 3.4 Benefícios, 190
- 3.5 Questões pontuais, 191
- 3.6 Certificação da poligonal de imóveis rurais pelo INCRA, 192
- 3.7 Conclusão, 204

MODELOS

Modelo de averbação de georreferenciamento com abertura de matrícula e encerramento, 207

Modelo de abertura de matrícula de imóvel georreferenciado, 208

4 Código Civil, 213

4.1 Parte geral, 213

4.2 Do Direito de Empresa, 215

4.2.1 Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (EIRELI), 215

4.3 Do Direito das Coisas, 216

4.3.1 Usucapião Familiar, 216

4.3.2 Alienação de abrigos de veículos, 217

4.3.3 Penhor rural: alteração do prazo, 218

4.4 Do Direito de Família, 219

4.4.1 Outorga conjugal no regime de separação convencional (total ou limitada) de bens, 219

4.4.2 Regime de participação final nos aquestos, 221

5 Do patrimônio de afetação, 223

5.1 Nota introdutória, 223

5.2 A ontologia do patrimônio de afetação, 223

5.2.1 Panorama histórico, 223

- 5.2.2 Aspectos conceituais do patrimônio de afetação, 225
- 5.2.3 Atos constitutivos do patrimônio de afetação, 226
- 5.3 O patrimônio de afetação e a segurança jurídica, 228
 - 5.3.1 A redução de riscos por meio do patrimônio de afetação, 228
- 5.4 Extinção do patrimônio de afetação, 230
- 5.5 Conclusões, 230

MODELO

Modelo de matrícula do patrimônio de afetação e sequência dos atos registrais, 233

DISPOSIÇÃO LEGAL

Do patrimônio de afetação e os aspectos fiscais, 239

Lei n. 10.931, de 2-8-2004, comentada, 239

6 Retificações consensuais no Registro de Imóveis (Lei n. 6.015/73, alterada pela Lei n. 10.931/2004), 253

6.1 Retificação de erro evidente (antes da Lei n. 10.931/2004), 253

6.2 Retificação de área (antes da Lei n. 10.931/2004), 253

6.3 Lei n. 6.015/73, alterada pela Lei n. 10.931/2004, 254

6.4 Formas de retificação imobiliária, 255

6.4.1 Retificação de ofício ou mediante requerimento do interessado (UNILATERAL – art. 213, I), 255

6.4.2 Retificação consensual (BILATERAL – art. 213, II), 257

6.4.2.1 Aplicação, 257

6.4.2.2 Documentação, 258

6.4.2.3. Anuência dos confrontantes, 258

6.4.2.4. Espécies de anuências, 259

6.4.2.5 Problema do aumento de área (conformidade/correção de área), 260

- 6.4.2.6 Possibilidade de realização de diligências pelo Oficial do Registro, 263
- 6.4.3 Retificação judicial, 263
 - 6.4.3.1 Ministério Público, 263
- 6.5 Independem de retificação, 264
- 6.6 Responsabilidades, 264

MODELOS

- Despacho deferitório, 265
- Modelos de atos registrais de retificações consensuais, 265
- Modelos de matrículas abertas no Serviço de Registro de Imóveis, 271
- 7 Da penhora no Registro de Imóveis (Lei n. 11.382, de 6-12-2006, que altera dispositivos do Código de Processo Civil), 275
 - 7.1 Princípio constitucional, 275
 - 7.2 Novidade trazida pela Lei n. 11.382/2006, 275
 - 7.3 Fraude à execução, 277
 - 7.4 Certidão acautelatória e/ou premonitória (CPC, art. 615-A), 278
 - 7.5 Reserva de bens no Registro Imobiliário, 278
 - 7.6 Presunção: absoluta ou relativa?, 280
 - 7.7 Registro x averbação, 280
 - 7.8 Princípio da especialidade x princípio da temporalidade, 281
 - 7.9 Defensores da averbação, 282
 - 7.10 Defensores do registro, 283
 - 7.11 Lei n. 11.419/2006, 283

MODELOS

- Modelo de notícia de penhora, 285
- Modelo de averbação de certidão acautelatória, 285

- Modelo de averbação de penhora, 286
- Modelo de solicitação de certidão (arts. 325 e s. da CNNR-CGJ), 287
- 8 Inventário, partilha, separação e divórcio consensuais por via administrativa (Lei n. 11.441, de 4-1-2007, que altera dispositivos do Código de Processo Civil), 289
- 8.1 Do reconhecimento, 290
- 8.2 Competência, 290
- 8.3 Peculiaridades sobre a capacidade das partes, 291
- 8.4 Do nome, 291
- 8.5 Os documentos necessários, 292
- 8.6 Gratuidade – arts. 6º e 7º da Resolução n. 35/2007-CNJ, 292
- 8.7 Advogado, 293
- 8.8 Divórcio direto e conversão da separação, 294
- 8.9 Alimentos, 297
- 8.10 Execução da escritura pública, 299
- 8.11 Da partilha, 300
- 8.12 Efeitos da escritura pública, 301
- 8.13 Do restabelecimento da sociedade conjugal, 301
- 8.14 Peculiaridades do restabelecimento da sociedade conjugal (arts. 50 e 51 da Resolução n. 35/2007-CNJ), 302
- 8.14.1 Escritura pública e o Registro Civil das Pessoas Naturais, 303
- 8.14.2 A escritura pública e o Registro de Imóveis, 303
- 8.15 Emolumentos, 304
- 8.16 Lei n. 11.441/2007 e Direito Internacional, 304
- 8.17 Efeitos da escritura no exterior, 305
- 8.17.1 Trasladação do casamento, 306
- 8.17.2 Código Bustamante, 306
- 8.18 Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), 308

- 8.18.1 Quando será necessário o Tabelião e o Registrador proceder a esses atos nos casos referidos pela Lei n. 11.441/2007, 308
- 8.18.2 DOI e escritura pública, 308
- 8.19 Das recomendações finais, 309
- 9 A simplificação do inventário e da partilha (Lei n. 11.441/2007), 311
 - 9.1 Inventário x partilha, 311
 - 9.2 Cabimento, 312
 - 9.3 CPC – Competência, 312
 - 9.4 Cuidados especiais e cautelas, 313
 - 9.5 Documentos obrigatórios para lavratura da escritura pública nos casos de inventário e partilha, 313
 - 9.6 Representação, 314
 - 9.7 Partilha amigável: escritura pública não depende de homologação judicial (art. 3º da Resolução n. 35/2007-CNJ), 314
 - 9.8 Adjudicação, 314
 - 9.9 Sobrepartilha, 315
 - 9.10 Inventário negativo, 316
 - 9.11 Sucessão e o Direito Internacional, 317
 - 9.12 Conflitos de leis, 318
 - 9.13 Efeitos da escritura pública de inventário e partilha, 319
 - 9.14 Escritura pública de partilha no inventário com testamento, 319
- 10 Regularização fundiária para zonas especiais de interesse social e o Registro de Imóveis (Lei n. 11.481/2007), 323
 - 10.1 Resumo da aplicação da Lei n. 11.481/2007, 326
 - 10.1.1 Alterou, 326
 - 10.2 Requisitos, 328

- 10.3 Passos para a regularização, 328
 - 10.3.1 Auto de demarcação, 329
- 10.4 Registros de Imóveis, 329
- 10.5 Sistemática da regularização no Registro de Imóveis, 330
 - 10.5.1 Opção: não tem matrícula ou transcrição, 330
 - 10.5.2 Opção: matrícula ou transcrição encontrada, 331
 - 10.5.3 Opção: matrícula ou transcrição não encontrada, 331
 - 10.5.4 Notificação e impugnação, 332
 - 10.5.5 Julgamento da impugnação, 332
 - 10.5.6 Efeitos da prenotação, 333
- 10.6 Aplicação subsidiária, 333
- 10.7 Obrigações tributárias, 333

MODELO

- Modelo de matrícula e de registro, 335
- 11 A desjudicialização nos registros de nascimentos: registro tardio, 337
- 12 Do direito à moradia ao direito de propriedade: Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009 – Programa Minha Casa, Minha Vida, 343
 - 12.1 Conceito de regularização fundiária (art. 46 da Lei n. 11.977/2009), 343
 - 12.2 Princípios (art. 48), 344
 - 12.3 As áreas consolidadas (art. 47, II), 345
 - 12.4 Zonas Especiais de Interesse Social: ZEIS, 346
 - 12.5 Pressuposto para a realização da regularização fundiária de interesse social, 346
 - 12.6 Do projeto de regularização, 347
 - 12.7 As etapas para implementação da regularização fundiária de interesse social, 348
 - 12.8 O procedimento da regularização fundiária de interesse social: o auto de demarcação urbanística (art. 56), 349

- 12.8.1 A demarcação urbanística: natureza e limites, 349
- 12.9 O procedimento da regularização fundiária de interesse social: documentação que instrui o auto de demarcação (art. 56), 349
- 12.10 O procedimento da regularização fundiária de interesse social: pedido de averbação do auto e notificações (art. 57), 351
- 12.11 Publicação do edital e gratuidade de emolumentos, 352
- 12.12 O procedimento de regularização fundiária de interesse social: possibilidade de alteração da demarcação (art. 57, §§ 6º a 10), 352
 - 12.12.1 Efeitos da averbação (art. 58 e parágrafos), 353
- 12.13 Remembramento de lotes do PMCMV – vedação, 354
- 12.14 O procedimento de regularização fundiária de interesse social (art. 58 e parágrafos), 354
- 12.15 Legitimação de posse: concessão de uso especial, 355
- 12.16 Regularização fundiária e usucapião extrajudicial (art. 60), 355
 - 12.16.1 O prazo da usucapião, 356
 - 12.16.2 A prova da posse anterior, 356
- 12.17 Conversão do registro de posse em registro de propriedade (art. 60, §§ 1º e 2º), 357
 - 12.17.1 Ampliação da usucapião extrajudicial (§ 3º do art. 60 da Lei n. 11.977/2009, acrescido pela Lei n. 12.424/2011), 357
 - 12.17.2 Da extinção do título de legitimação de posse, 358
- 12.18 Regularização fundiária de interesse específico (art. 61, §§ 1º e 2º), 360
 - 12.18.1 Projeto de regularização fundiária de interesse específico (art. 61, §§ 1º e 2º), 360
- 12.19 Regularização fundiária de assentamentos implantados anteriormente à Lei n. 6.766/79 (art. 71, §§ 1º e 2º), 361

- 12.19.1 Introdução, 361
- 12.19.2 A Lei n. 6.766 e o seu sistema de regularização imobiliária, 363
- 12.19.3 Regulamentação pelo Município, 366
- 12.19.4 Prova de loteamento antigo, 367
- 12.19.5 Documentos a serem apresentados ao Registro Imobiliário, 367
- 12.19.6 Flexibilização das normas de parcelamento do solo, 368
- 12.19.7 Extinção das concessões especiais de uso para moradia e de concessões do direito real de uso, 369
- 12.20 Alterações na legislação registral brasileira (art. 74), 369
 - 12.20.1 Alterações na legislação registral (art. 76), 370
 - 12.20.2 Alteração na LRP, 370
 - 12.20.3 Alterações no Estatuto da Cidade (art. 78), 371

MODELOS

- Modelo de auto de demarcação urbanística (art. 56, *caput*), 373
- Modelo de notificação dos órgãos de gestão do patrimônio público pelo Poder Público promovente da regularização para manifestação sobre a demarcação realizada (art. 56, § 2º), 374
- Modelo de notificação pessoal pelo Oficial do Registro de Imóveis ao titular do domínio do imóvel abrangido pela demarcação e dos confrontantes da área demarcada (art. 57, § 1º), 375
- Modelo de edital de notificação dos eventuais interessados e dos proprietários e confrontantes não localizados, a ser publicado pelo Poder Público promovente da regularização fundiária (art. 57, § 2º), 376
- Modelo de abertura de matrícula (imóvel demarcado a ser parcelado), 377
- Modelo de averbação do auto de demarcação urbanística, 378
- Modelo de registro de parcelamento, 378

Modelo de abertura de matrícula (imóveis originados do parcelamento), 379

Modelo de abertura de matrículas de outras áreas públicas originadas do parcelamento (uma matrícula para cada área – praça, largo etc.), 380

Modelo de abertura de matrícula de vias públicas originadas do parcelamento (uma só matrícula para ruas, avenidas etc.), 381

Modelo de título de legitimação de posse, 382

Modelo de registro de legitimação de posse (art. 59), 382

Modelo de requerimento do interessado pedindo conversão do título de legitimação de posse em registro de propriedade (art. 60, § 1º), 383

Modelo de conversão da legitimação de posse em registro de propriedade (art. 60), 384

13 Do erro evidente e da retificação extrajudicial no RCPN (Lei n. 12.100, de 27-11-2009), 385

13.1 Introdução, 385

13.2 Da reforma legal que possibilitou a retificação extrajudicial, 387

13.3 Da crítica ao novo instituto, 388

13.4 Conclusões, 390

14 Do refinanciamento da dívida imobiliária com transferência de credor – sub-rogação (Lei n. 12.703, de 7-8-2012, alterada pela Lei n. 12.810, de 15-5-2013), 393

Modelo de averbação de sub-rogação da dívida e da garantia fiduciária, 398

15 O protesto da certidão da dívida ativa (Lei n. 12.767, de 27-12-2012), 401

Referências, 403

Apêndice, 411