

QUINTA EDIÇÃO

PRÁTICA NOTARIAL E REGISTRAL

CHRISTIANO CASSETTARI

COORDENAÇÃO

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA

AUTOR

PROCEDIMENTO DE DÚVIDA REGISTRAL

EVOLUÇÃO DOS SISTEMAS REGISTRAL
E NOTARIAL NO SÉCULO XXI

ATUALIZADA COM A LEI 14.382/2022
(DISPÕE SOBRE O SISTEMA ELETRÔNICO
DOS REGISTROS PÚBLICOS)

1242568

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) de acordo com ISBD

- P149p Paiva, João Pedro Lamana
Procedimento de dúvida registral: a evolução dos Sistemas Registral e Notarial no Século XXI / João Pedro Lamana Paiva ; coordenado por Christiano Cassettari. - 5. ed. - Indaiatuba : Editora Foco, 2023.
496 p. : 16cm x 23cm. – (Coleção Cartórios)
Inclui bibliografia e índice.
ISBN: 978-65-5515-767-3
1. Direito. 2. Direito imobiliário. 3. Direito registral. 4. Sistemas Registral e Notarial. I. Cassettari, Christiano. II. Título. III. Série.
- 2023-891 CDD 341.2739 CDU 347.23
-

Elaborado por Odilio Hilario Moreira Junior - CRB-8/9949

Índices para Catálogo Sistemático:

1. Direito imobiliário 341.2739
2. Direito imobiliário 347.23

SUMÁRIO

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS	VII
PRELÚDIO	XIX
PREFÁCIO	XXI
APRESENTAÇÃO	XXV
NOTA À 5ª EDIÇÃO	XXVII
NOTA À 4ª EDIÇÃO	XXIX
NOTA À 3ª EDIÇÃO	XXXI
NOTA À 2ª EDIÇÃO	XXXIII
NOTA DO AUTOR	XXXV

PRIMEIRA PARTE

O PROCEDIMENTO DE DÚVIDA NO REGISTRO DE IMÓVEIS: ASPECTOS PRÁTICOS E POSSIBILIDADE DE PARTICIPAÇÃO DO NOTÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. DIREITO REGISTRAL E NOTARIAL	5
3. ALGUNS PRINCÍPIOS REGISTRAIS	7
3.1 Princípio da rogação ou instância	7
3.2 Princípio da prioridade e preferência	7
3.3 Princípio da territorialidade	8
3.4 Princípio da qualificação	8
3.5 Princípio da legalidade	9
3.6 Princípio da continuidade	10
3.7 Princípio da disponibilidade	10
3.8 Princípio da especialidade	11
3.9 Princípio da inscrição	12
3.10 Princípio da publicidade	12

3.11	Princípio da cindibilidade	12
3.12	Princípio do saneamento da matrícula (Fólio Real)	13
3.13	Princípio da unicidade.....	15
3.14	Princípio da concentração	15
	MODELO.....	25
	Modelo de averbação saneadora	25
4.	TÍTULOS	27
4.1	Notariais.....	29
4.2	Particulares.....	29
4.3	Judiciais.....	29
4.4	Administrativos	30
4.5	Estrangeiros.....	30
5.	PROCEDIMENTO DE DÚVIDA.....	31
5.1	Conceito.....	31
5.2	Cabimento e não cabimento	32
5.3	Natureza jurídica	32
5.4	Do procedimento.....	33
5.5	Aplicabilidade	38
5.6	Competência	39
5.7	Partes.....	41
5.7.1	Suscitante.....	41
5.7.2	Interessado e apresentante.....	42
5.7.3	Terceiros.....	43
5.8	Dúvida do Tabelião de Notas: assistência simples	45
5.8.1	Da admissão da assistência simples pelas Corregedorias-Ge- rais da Justiça dos Estados	50
5.9	A participação do Tabelião de Notas como <i>amicus curiae</i> . Reflexões sobre o Provimento 14/2013 da Corregedoria-Geral de Justiça do Es- tado de São Paulo	53
5.10	Dúvida inversa	56
5.11	Recorribilidade	60
5.11.1	Apelação.....	60
5.11.2	Embargos de declaração	61
5.11.3	Agravo de instrumento	61
5.11.4	Recurso especial e extraordinário	62

5.12	Mandado de segurança.....	63
5.13	Conflito de competência	64
5.14	Efeitos da sentença	66
5.15	Conclusão	67
	MODELOS.....	68
	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.....	68
	Modelo de requerimento para suscitação de dúvida.....	69
	Modelo de certidão em atendimento ao Art. 198, § 1º, III da LRP.....	69
	Modelo de notificação da parte para impugnação	69
	Modelo de suscitação de dúvida de mandado judicial que viola o princípio da disponibilidade.....	70
	Modelo de peças do processo de dúvida.....	71
	Modelo de suscitação de dúvida de formal de partilha	72
	Modelo de peças do processo de dúvida.....	74
	Modelo de suscitação de dúvida sobre dissolução de sociedade e obrigatoriedade da transferência de bens da pessoa jurídica para o sócio retirante.....	74
	Modelo de peças do processo de dúvida.....	76
	Modelo de suscitação de dúvida decorrente de loteamento clandestino	77
	Modelo de peças do processo de dúvida.....	79
	Modelo de suscitação de dúvida de carta de adjudicação que fere os princípios registraes.....	80
	Modelo de peças do processo de dúvida.....	86
	Modelo de suscitação de dúvida sobre escritura pública de constituição de hipoteca (prazo)	88
	Modelo de peças do processo de dúvida.....	89
	DISPOSIÇÕES LEGAIS.....	90

SEGUNDA PARTE

A EVOLUÇÃO DOS SISTEMAS REGISTRAL E NOTARIAL NO SÉCULO XXI

1.	INTRODUÇÃO.....	95
2.	ESTATUTO DA CIDADE (LEI 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001)	97
2.1	Plano Diretor.....	98
2.2	Institutos que têm acesso direto ao Registro de Imóveis.....	100

MODELOS.....	105
Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (Arts. 5º e 6º).....	105
Desapropriação judicial com pagamento em títulos (Art. 8º).....	105
Desapropriação amigável com pagamento em títulos (Art. 8º).....	106
Usucapião especial de imóvel urbano – Coletivo (Arts. 9º e ss.)	106
Usucapião especial de imóvel urbano (Arts. 9º e ss.).....	107
Direito de superfície (Arts. 21 e ss.)	107
Extinção do direito de superfície por escritura pública (Art. 23).....	107
Extinção do direito de superfície por mandado judicial (Art. 23)	108
Direito de preempção (Arts. 25 e ss.)	108
Transferência do direito de construir (Art. 35).....	108
Concessão de uso especial para fins de moradia por termo administrativo (MP 2.220/2001)	109
Concessão de uso especial para fins de moradia por sentença judicial (MP 2.220/2001)	109
Concessão de uso especial coletivo para fins de moradia por termo administrativo (MP 2.220/2001).....	110
Concessão de uso especial coletivo para fins de moradia por sentença judicial (MP 2.220/2001)	110
DISPOSIÇÃO LEGAL.....	111
3. GEORREFERENCIAMENTO (LEI 10.267, DE 28 DE AGOSTO DE 2001).....	113
3.1 Integração do georreferenciamento nos títulos registráveis	116
3.2 Panorama histórico: Decretos 4.449/2002, 5.570/2005, 7.620/2011 e 9.311/2018	117
3.3 A rotina registral imobiliária	121
3.4 Benefícios	126
3.5 Questões pontuais	126
3.6 Certificação da poligonal de imóveis rurais pelo INCRA.....	127
3.7 Conclusão	129
DISPOSIÇÃO LEGAL.....	132
3.8 Georreferenciamento – Dicas para o registrador operar o SIGEF.....	135
MODELOS.....	137
Averbação de georreferenciamento com abertura de matrícula e encerramento ...	137
Abertura de matrícula de imóvel georreferenciado	138

4. CÓDIGO CIVIL.....	141
4.1 Parte geral.....	141
4.2 Do Direito das Coisas	142
4.2.1 Usucapião Familiar.....	142
4.2.2 Alienação de abrigos de veículos	143
4.2.3 Penhor rural: alteração do prazo	145
4.3 Do Direito de Família	145
4.3.1 Outorga conjugal no regime de separação convencional (total ou limitada) de bens.....	145
4.3.2 Regime de participação final nos aquestos	147
5. DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.....	149
5.1 Nota introdutória	149
5.2 A ontologia do patrimônio de afetação.....	149
5.2.1 Panorama histórico	149
5.2.2 Aspectos conceituais do patrimônio de afetação	151
5.2.3 Atos constitutivos do patrimônio de afetação	151
5.3 O patrimônio de afetação e a segurança jurídica.....	155
5.3.1 A redução de riscos por meio do patrimônio de afetação	155
5.4 Extinção do patrimônio de afetação	157
5.5 Cancelamentos de Patrimônio de Afetação de acordo com a Medida Provisória 1.085/2021, convertida na Lei 14.382/2022.....	157
5.6 A subincorporação e o patrimônio de afetação.....	160
5.7 Conclusões.....	163
MODELOS.....	165
Matrícula do patrimônio de afetação e sequência dos atos registrais.....	165
Averbação da construção	167
Registro da instituição condominial	167
Averbação da abertura das matrículas das unidades autônomas com extinção do patrimônio de afetação e encerramento.....	168
Averbação do patrimônio de afetação procedida em data posterior ao registro da incorporação	168
DISPOSIÇÃO LEGAL.....	169

6. RETIFICAÇÕES CONSENSUAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS.....	179
6.1 Retificação de erro evidente (antes da Lei 10.931/2004).....	179
6.2 Retificação de área (antes da Lei 10.931/2004).....	179
6.3 Lei 6.015/1973, alterada pela Lei 10.931/2004.....	180
6.4 Formas de retificação imobiliária.....	180
6.4.1 Retificação de ofício ou mediante requerimento do interessado (Unilateral – Art. 213, I).....	180
6.4.2 Retificação consensual (Bilateral – Art. 213, II).....	182
6.4.2.1 Aplicação.....	182
6.4.2.2 Documentação.....	183
6.4.2.3 Anuência dos confrontantes.....	183
6.4.2.4 Espécies de anuências.....	184
6.4.2.5 Problema do aumento de área (conformidade/correção de área).....	185
6.4.2.6 Possibilidade de realização de diligências pelo Oficial do Registro.....	187
6.4.3 Retificação judicial.....	187
6.4.3.1 Ministério Público.....	187
6.5 Independem de retificação.....	187
6.6 Responsabilidades.....	188
MODELOS.....	188
Despacho deferitório.....	188
Atos registrais de retificações consensuais.....	188
Matrículas / Registros / Averbações.....	192
7. INVENTÁRIO, PARTILHA, SEPARAÇÃO E DIVÓRCIO CONSENSUAIS POR VIA ADMINISTRATIVA LEI 11.441, DE 04 DE JANEIRO DE 2007.....	195
7.1 Do reconhecimento.....	196
7.2 Competência.....	196
7.3 Peculiaridades sobre a capacidade das partes.....	197
7.4 Do nome.....	197
7.5 Os documentos necessários.....	198
7.6 Gratuidade – Arts. 6º e 7º da Resolução 35/2007-CNJ.....	198
7.7 Advogado.....	198
7.8 Divórcio direto e conversão da separação.....	200

7.9	Alimentos	202
7.10	Execução da escritura pública.....	203
7.11	Da partilha.....	204
7.12	Efeitos da escritura pública	205
7.13	Do restabelecimento da sociedade conjugal	205
7.14	Peculiaridades do restabelecimento da sociedade conjugal (Arts. 50 e 51 da Resolução 35/2007-CNJ).....	206
7.14.1	Escritura pública e o Registro Civil das Pessoas Naturais.....	206
7.14.2	A escritura pública e o Registro de Imóveis.....	207
7.15	Emolumentos.....	207
7.16	Direito Internacional.....	208
7.17	Efeitos da escritura no exterior.....	209
7.17.1	Trasladação do casamento.....	209
7.17.2	Código Bustamante	209
7.18	Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI).....	210
7.18.1	DOI e escritura pública.....	211
7.19	Das recomendações finais.....	211
8.	A SIMPLIFICAÇÃO DO INVENTÁRIO E DA PARTILHA (O MARCO TEMPORAL DA LEI 11.441, DE 04 DE JANEIRO DE 2007)	213
8.1	Inventário x Partilha.....	213
8.2	Cabimento	213
8.3	CPC – Competência.....	214
8.4	Cuidados especiais e cautelas.....	214
8.5	Documentos obrigatórios para lavratura da escritura pública nos casos de inventário e partilha.....	214
8.6	Representação	215
8.7	Partilha amigável: escritura pública não depende de homologação judicial (Art. 3º da Resolução 35/2007-CNJ)	215
8.8	Adjudicação.....	216
8.9	Sobrepilha	216
8.10	Inventário negativo.....	217
8.11	Sucessão e o Direito Internacional	218
8.12	Conflitos de leis	219
8.13	Efeitos da escritura pública de inventário e partilha.....	219
8.14	Escritura pública de partilha no inventário com testamento	220

9. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PARA ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL E O REGISTRO DE IMÓVEIS (LEI 11.481, DE 31 DE MAIO DE 2007)..	223
9.1 Resumo da aplicação da Lei 11.481/2007	226
9.1.1 Alterou	226
9.2 Requisitos	227
9.3 Passos para a regularização	228
9.3.1. Auto de demarcação.....	228
9.4 Registros de Imóveis	229
9.5 Sistemática da regularização no Registro de Imóveis	229
9.5.1 Opção: não tem matrícula ou transcrição.....	229
9.5.2 Opção: matrícula ou transcrição encontrada	230
9.5.3 Opção: matrícula ou transcrição não encontrada.....	231
9.5.4 Notificação e impugnação	231
9.5.5 Julgamento da impugnação	231
9.5.6 Efeitos da prenotação	232
9.6 Aplicação subsidiária	232
9.7 Obrigações tributárias.....	232
MODELO.....	232
Matrícula e registro.....	232
10. O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E SUAS REPERCUSSÕES NAS ATIVIDADES NOTARIAIS E REGISTRAS (LEI 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015).....	235
10.1 Competência	235
10.2 Capacidade processual e direito de família	235
10.3 Fraude à Execução e o Princípio da Concentração.....	236
10.4 Averbação premonitória	238
10.5 Hipoteca judiciária	239
10.6 Gratuidade dos emolumentos.....	239
10.7 Protesto de título executivo judicial.....	240
10.8 Constituição de renda	240
10.9 Protesto de título executivo extrajudicial.....	241
10.10 Penhor legal	241
10.11 Ata notarial como meio de prova	241
10.12 Divisão e demarcação de terras particulares.....	242
10.13 Registro eletrônico	242

11. OS PRINCÍPIOS DA SEGURANÇA JURÍDICA E DA CONCENTRAÇÃO EM XEQUE EM FACE DOS PROJETOS DE LEI 2.415/2015 E 6.118/2016.....	245
12. PRINCÍPIOS DA CONCENTRAÇÃO E DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS(LEI 13.097, DE 19 DE JANEIRO DE 2015).....	247
13. A CONSAGRAÇÃO E A RACIONALIDADE DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO	251
14. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – ARTIGO 1.071 QUE INSERIU O ARTIGO 216-A NA LEI 6.015/1973	257
14.1 Breve Histórico	257
14.2 Usucapião Extrajudicial.....	259
14.3 Hipóteses de imóvel com ou sem registro de propriedade	261
14.4 Existência de titularidade de direitos sobre imóveis confinantes.....	261
14.5 Requerimento	262
14.6 Certidões negativas	263
14.7 Justo título e outros documentos comprobatórios da posse.....	263
14.8 Autuação do pedido e prazo da prenotação.....	264
14.9 Notificações aos titulares de direitos.....	264
14.10 Ciência aos entes públicos	265
14.11 Publicação de edital	265
14.12 Realização de diligências	266
14.13 Registro da usucapião e abertura de matrícula	266
14.14 Possibilidade de suscitação de dúvida registral	266
14.15 Rejeição do pedido	266
14.16 Possibilidade de ajuizamento de ação de usucapião	267
14.17 Remessa dos autos ao juízo competente	267
14.18 Segurança jurídica e confiabilidade dos serviços delegados.....	268
14.19 Terras devolutas	268
14.20 Existência de Registro Torrens	269
14.21 Existência de direitos reais registrados ou averbados.....	269
14.22 Averbação de notícia de procedimento de usucapião extrajudicial.....	270
MODELO	271
Averbação de notícia de procedimento de usucapião extrajudicial.....	271

15. DO DIREITO À MORADIA AO DIREITO DE PROPRIEDADE (LEI 11.977, DE 07 DE JULHO DE 2009, ALTERADA PELA LEI 12.424, DE 16 DE JUNHO DE 2011, LEI 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017, DECRETO 9.310, DE 15 DE MARÇO DE 2018 E LEI 14.118, DE 12 DE JANEIRO DE 2021).....	273
15.1 Conceito de regularização fundiária	273
15.2 Objetivos (Art. 10).....	277
15.3 As áreas consolidadas (Art. 11, III).....	278
15.4 Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).....	279
15.5 Pressuposto para a realização da Regularização Fundiária de Interesse Social.....	279
15.6 Do projeto de regularização	281
15.7 As etapas para implementação da regularização fundiária de interesse social.....	282
15.8 O procedimento da regularização fundiária de interesse social: o auto de demarcação urbanística (Art. 19)	283
15.8.1 A demarcação urbanística: natureza e limites.....	283
15.9 O procedimento da regularização fundiária de interesse social: documentação que instrui o auto de demarcação (Art. 19)	284
15.10 O procedimento da regularização fundiária de interesse social: pedido de averbação do auto e notificações.....	285
15.11 Publicação do edital e gratuidade de emolumentos.....	286
15.12 O procedimento de regularização fundiária de interesse social: possibilidade de alteração da demarcação	287
15.12.1 Efeitos da averbação.....	288
15.13 Remembramento de lotes do PMCMV	288
15.14 O procedimento de regularização fundiária de interesse social.....	288
15.15 Legitimação de posse: concessão de uso especial.....	289
15.16 Do cancelamento do título de legitimação de posse.....	290
15.17 Regularização Fundiária de Interesse Específico	290
15.18 Regularização fundiária de assentamentos implantados anteriormente à Lei 6.766/1979.....	292
15.18.1 Introdução.....	292
15.19 Do procedimento de registro.....	295
15.20 A Lei 6.766/1979 e o seu sistema de regularização imobiliária	298
15.21 Prova de loteamento antigo.....	300
15.22 Flexibilização das normas de parcelamento do solo.....	300

15.23 Estremação (Art. 45).....	301
15.24 Direito de Laje.....	303
MODELOS.....	305
Auto de demarcação urbanística (Art. 19, capt).....	305
Notificação dos órgãos de gestão do patrimônio público pelo poder público promovente da regularização para manifestação sobre a demarcação realizada (Art. 20).....	306
Edital de notificação dos titulares de domínio e confrontantes não identificados, a ser publicado pelo poder público promovente da regularização fundiária (Art. 20, § 1º)*.....	306
Abertura de matrícula (imóvel demarcado a ser parcelado).....	307
Averbação do auto de demarcação urbanística.....	308
Registro de parcelamento.....	308
Abertura de matrícula (imóveis originados do parcelamento).....	308
Abertura de matrículas de outras áreas públicas originadas do parcelamento (uma matrícula para cada área – praça, largo etc.)*.....	309
Abertura de matrícula de vias públicas originadas do parcelamento (uma só matrícula para ruas, avenidas etc.)*.....	310
Título de legitimação de posse.....	311
Registro de legitimação de posse (Art. 183, CF).....	311
Requerimento do interessado pedindo conversão do título de legitimação de posse em registro de propriedade.....	311
Conversão da legitimação de posse em registro de propriedade.....	312
Título administrativo de legitimação fundiária que reconhece o direito real de propriedade a fulano de tal, sobre a unidade imobiliária que especifica, em face de REURB-S.....	312
Título administrativo de legitimação fundiária que reconhece a posse e o direito de moradia a fulana de tal, sobre a unidade imobiliária que especifica, em face de REURB-S.....	313
Certidão de Regularização Fundiária (CRF).....	314
Abertura de Matrícula com Código Nacional de Matrícula – 000022.2.0000000-00....	315
Matrícula-mãe: averbação de direito real de laje.....	316
Abertura de matrícula de direito real de laje.....	317
Matrícula-mãe – estremação.....	318
Abertura da matrícula do terreno/lote localizado/estremado.....	321

16. DO CONDOMÍNIO DE LOTES LEI 13.465/2017	323
16.1 Histórico	323
16.2 Condomínio de lotes.....	325
16.3 Discussões acerca do supedâneo legal da modalidade.....	326
16.4 Vantagens do condomínio de lotes	328
16.5 Requisitos caracterizadores do condomínio de lotes.....	330
16.6 Procedimentos registrais aplicáveis.....	330
16.7 Previsão legal do instituto e o seu modo de aplicação.....	332
16.7.1 Característica.....	334
16.7.2 Aplicação.....	335
16.7.3 Requisitos para instituição do condomínio de lotes.....	335
16.7.4 Requisitos para instituição do condomínio de lotes.....	335
16.7.5 Convenção de condomínio	335
16.7.6 Documentos necessários	336
16.7.7 Da incorporação	336
16.7.8 Atos registrais.....	337
16.7.9 Instituição de condomínio	338
16.7.10 Regulamento municipal.....	338
16.7.11 Conclusão.....	338
16.7.12 Questões para estudo:	339
 17. DO REFINANCIAMENTO DA DÍVIDA IMOBILIÁRIA COM TRANSFERÊNCIA DE CREDOR – SUB-ROGAÇÃO (LEI 12.703, DE 07 DE AGOSTO DE 2012, ALTERADA PELA LEI 12.810, DE 15 DE MAIO DE 2013 E LEI 13.476, DE 28 DE AGOSTO DE 2017)	343
MODELOS.....	348
Averbação de sub-rogação da dívida e da garantia fiduciária.....	348
Notícia de penhora	349
Averbação de certidão acautelatória.....	349
Averbação de penhora.....	350
Solicitação de certidão (Arts. 417 e ss. da CNRR-CGJ)	350
Notícia de procedimento de usucapião.....	351
Abertura de matrícula	351

18. COMENTÁRIOS SOBRE AS ALTERAÇÕES NO PROCEDIMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS EM VIRTUDE DA LEI 13.465/2017	353
19. APLICAÇÃO DA LEI 13.460, DE 26 DE JUNHO DE 2017, NOS SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRAS.....	361
19.1 Regra de vigência	362
19.2 Incidência nos serviços notariais e registrais	362
19.3 Conclusão	364
20. REFLEXOS NA CONTRATAÇÃO IMOBILIÁRIA ENVOLVENDO O INSTITUTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS (LEI 13.476, DE 28 DE AGOSTO DE 2017).....	365
21. MULTIPROPRIEDADE (LEI 13.777, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018)	367
21.1 Novos contornos do direito de propriedade	367
21.2 Aplicação	369
21.2.1 Do condomínio em multipropriedade	369
21.2.2 Da fração de tempo	369
21.3 Da Instituição da multipropriedade	370
21.4 Convenção de condomínio	371
21.5 Dos direitos do multiproprietário	371
21.6 Dos deveres do multiproprietário	372
21.7 Penalidades	372
21.8 Da transferência da multipropriedade	373
21.9 Peculiaridades	373
21.10 Limitação/Impedimento	374
21.11 Técnica registral	374
21.12 Conclusão	375
MODELOS.....	375
Matrícula do imóvel (Opção mensal)	375
Regime anual matrícula do imóvel (onde não há condomínio edilício):.....	376
Matrícula da fração de tempo:	377
Regime trimestral matrícula do terreno sobre o qual se instituirá um condomínio edilício.....	378
Matrícula da unidade autônoma decorrente do registro da instituição do condomínio edilício	378
Matrícula da fração de tempo	379

Regime semanal	381
Matricula da fração de tempo	382
DISPOSIÇÃO LEGAL.....	383
22. CONVENÇÕES DE CONDOMÍNIO (INOVAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI 14.309, DE 08 DE MARÇO DE 2022)	385
23. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL (UM ESTUDO SOBRE O ARTIGO 216-B DA LEI 6.015/1973, APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA REDAÇÃO DA LEI 14.382/2022, PELA PROMULGAÇÃO EM 5/1/2023 DA DERRUBADA DOS VETOS PELO CONGRESSO NACIONAL)	387
23.1 Objetivo da adjudicação compulsória extrajudicial.....	390
23.2 Considerações acerca da desjudicialização/extrajudicialização - origem	391
23.3 Agenda 2030.....	392
23.4 Execução extrajudicial	392
23.5 Retificação extrajudicial – Lei 10.931/2004	392
23.6 Lei 11.441/2007.....	392
23.7 Usucapião extrajudicial.....	393
23.8 Lei 13.465/2017 – Regularização Fundiária Urbana	393
23.9 Benefícios	393
23.10 Promessa de compra e venda histórico.....	393
23.11 Adjudicação Compulsória Extrajudicial – Ideia embrionária.....	396
23.11.1 Justificativa	396
23.11.2 Procedimento proposto	397
23.11.3 Proposição – Emenda à MPV 1.085/2021.....	397
23.11.4 Texto definitivo da lei.....	399
23.12 Procedimento da Adjudicação Compulsória Extrajudicial no Registro de Imóveis.....	401
23.13 Averbação de notícia de procedimento e despacho deferitório	410
24. TOKENIZAÇÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS PROVIMENTO 38/2021-CGJ/RS	411
24.1 A sociedade e o mercado evoluem e o Direito precisa acompanhar	411
24.2 Provimento 038/2021.....	411
24.3 Questões decorrentes:.....	413

MODELOS.....	416
Ato realizado após o Provimento n. 038/2021 da CGJ-RS.....	416
Averbação.....	417
25. CONEXÕES IMOBILIÁRIAS, INOVAÇÕES LEGISLATIVAS E A VIRTUALI- ZAÇÃO (LEI 14.382 DE 27 DE JUNHO DE 2022).....	419
25.1 Primeiras impressões sobre a Lei 14.382/2022.....	419
25.2 1º Veto.....	420
25.3 Alteração da Lei 4.591/64 (Art. 10 da Lei 14.382/2022).....	421
25.3.1 2º Veto:.....	421
25.3.2 3º Veto:.....	421
MODELO.....	422
Modelo de ato único – RI 1ª zona de Porto Alegre	423
Modelos de certidões negativa e positiva.....	425
25.4 Novos prazos para a expedição das certidões.....	426
25.5 Do Registro Civil de Pessoas Naturais – novidades inseridas pelo Arti- go 12 da Lei 14.382/2022 (a qual vetou algumas alterações que haviam na MP 1.085).....	427
25.6 Do Registro Civil de Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos.....	428
25.7 Novidade: Adjudicação Compulsória Extrajudicial	430
25.7.1 4º Veto.....	431
25.7.2 5º Veto.....	431
REFERÊNCIAS.....	437
APÊNDICE.....	445
1) Registradores entrevista Lamana Paiva	445
2) O Boletim do IRIB, de 2-9-2010.....	448
3) Depoimento de Marco Antonio da Silva, em 10-9-2010.....	450
4) Entrevista ao Observatório do Registro – Registradores Brasileiros na Internet – Fonte:	451
5) Site do Colégio Registral do Rio Grande do Sul – Boletim Eletrônico de 26-11-2010.....	453