

«coleção»

TRATADO  
**NOTARIAL  
E REGISTRAL**



# SUMÁRIO

<b>1 Teoria Geral do Registro de Imóveis</b>	<b>45</b>
<b>1.1 Introdução</b>	<b>46</b>
1.1.1 Etimologia	46
1.1.2 Acepções	47
1.1.3 Conceito: direito imobiliário material, formal e registro	49
1.1.4 Regime Registrário	50
1.1.5 Efeitos do Registro Imobiliário	52
<b>1.2 Teoria geral dos direitos reais</b>	<b>54</b>
1.2.1 Introdução	54
1.2.2 Conceito	58
1.2.3 Teorias dos direitos reais	59
1.2.3.1 Introdução	59
1.2.3.2 Teoria monista realista clássica	61
1.2.3.3 Teoria monista realista renovada	62
1.2.3.4 Teoria monista personalista	63
1.2.3.5 Teoria monista eclética	64
1.2.3.6 Teoria dualista	64
1.2.4 Direitos reais e direitos pessoais	65
1.2.5 Características	69
1.2.5.1 Introdução	69
1.2.5.2 Delimitação objetiva	69
1.2.5.3 Direito absoluto	76
1.2.5.4 Oponibilidade perante terceiros (efeitos erga omnes)	77
1.2.5.5 Direito de seqüela	77
1.2.5.6 Exclusividade	78
1.2.5.7 Privilégio, preferência ou prevalência	79
1.2.5.8 Especialidade	79
1.2.5.9 Perpetuidade	80
1.2.5.10 Taxatividade	80
1.2.6 Figuras híbridas	83
1.2.6.1 Introdução	83
1.2.6.2 Ônus reais	84
1.2.6.3 Obrigações propter rem	84
1.2.6.4 Obrigações com eficácia real	84

1.2.7 Classificação dos direitos reais	85
<b>1.3 Evolução histórica</b>	<b>89</b>
1.3.1 Introdução	89
1.3.2 Instituição Natural vs. Instituição Artificial	90
1.3.3 Fase pré-registral	92
1.3.4 Direito Romano	94
1.3.4.1 Meios de transmissão de direitos reais	94
1.3.4.2 Publicidade em Roma	96
1.3.5 Idade Média	101
1.3.6 Histórico Alemão	102
1.3.7 Histórico Francês	108
1.3.8 Histórico Inglês	116
1.3.9 Histórico no Brasil	121
1.3.9.1 Fase pré-registral	121
1.3.9.1.1 Origem	121
1.3.9.1.2 Sistema sesmarial	122
1.3.9.1.3 Lei nº 601/1850	122
1.3.9.2 Fase registral	125
1.3.9.2.1 Lei nº 1.237/1864	125
1.3.9.2.2 Decreto nº 451-B/1890	126
1.3.9.2.3 Código Civil de 1916	126
1.3.9.2.4 Decreto nº 4.827/1924	127
1.3.9.2.5 Decreto nº 4.857/1939	127
1.3.9.2.6 Lei nº 6.015/1973	128
1.3.9.2.7 Outras leis	129
1.3.9.2.7.1 Lei nº 7.433/1985	129
1.3.9.2.7.2 Lei nº 10.267/2001	130
1.3.9.2.7.3 Lei nº 13.097/2015 (Lei Lamana Paiva)	130
1.3.9.2.7.4 Lei nº 13.465/2017	130
1.3.9.3 Fase atual	131
<b>1.4 Natureza Jurídica</b>	<b>135</b>
1.4.1 Introdução	135
1.4.2 Natureza difusa decorrente da publicidade e eficácia constitutiva	135
1.4.3 Serviço público delegado e natureza jurídica dos atos	137
<b>1.5 Nomenclatura</b>	<b>138</b>

1.5.1	Importância da terminologia e desvios terminológicos	138
1.5.2	Sistema da inscrição e transcrição	139
1.5.3	Fólio Pessoal e Fólio Real	141
1.5.4	Matrícula Imobiliária	143
1.5.5	Tradição e Registro	144
1.5.6	Ato de Registro	145
1.5.7	Ato de Averbação	146
1.5.8	Ato de anotação	146
1.5.9	Aquisição originária e derivada	146
1.5.10	Dúvida direta e inversa	147
1.5.11	Enumeração taxativa, exaustiva e exemplificativa	148
1.5.12	Registro e Cadastro	149
1.5.13	Protocolo e Prenotação	150
1.5.14	Direito Real vs. Direito Pessoal	152
1.5.15	Títulos e Documentos	152
<b>1.6</b>	<b>Finalidades do Sistema Registral</b>	<b>153</b>
1.6.1	Modo aquisitivo dominial e publicidade	153
1.6.2	Segurança estática e dinâmica	155
1.6.3	Regularização imobiliária	156
1.6.4	Tutela ambiental, urbanística e tributária	157
1.6.4.1	Tutela ambiental	157
1.6.4.2	Tutela tributária	159
1.6.4.3	Tutela urbanística	160
<b>1.7</b>	<b>Sistemas de registro</b>	<b>161</b>
1.7.1	Introdução	161
1.7.2	Quanto à origem	164
1.7.2.1	Sistema romano	164
1.7.2.2	Sistema francês	167
1.7.2.3	Sistema alemão	168
1.7.3	Quanto aos efeitos substantivos	171
1.7.3.1	Sistema do Título	171
1.7.3.2	Sistema do Título e Modo Brasileiro	172
1.7.3.3	Sistema do Modo	173
1.7.3.4	Outros sistemas	174

1.7.3.4.1	Modelo Inglês	174
1.7.3.4.2	Modelo Norte-americano	177
1.7.3.4.3	Modelo Australiano	185
<b>1.8</b>	<b>Classificação</b>	<b>185</b>
1.8.1	Quanto à presunção (relativa e absoluta): considerações críticas	185
1.8.2	Quanto à escrituração (inscrição e transcrição)	187
1.8.3	Quanto ao controle do registrador: sistema de registro de documentos e de direitos	188
<b>1.9</b>	<b>Subsistemas Registrais Brasileiros</b>	<b>190</b>
1.9.1	O registro comum	190
1.9.2	O registro rural	191
1.9.3	O registro rural na aquisição por estrangeiros	200
1.9.4	O registro dos imóveis públicos	206
1.9.5	O Registro Torrens	210
<b>1.10</b>	<b>Princípios Registrais</b>	<b>213</b>
1.10.1	Princípios supranormativos	214
1.10.1.1	Princípio da dignidade da pessoa humana	214
1.10.1.2	Princípio da segurança jurídica e social	214
1.10.1.2.1	Aspectos teóricos	214
1.10.1.3	Princípio da legalidade	217
1.10.1.3.1	Conceito	217
1.10.1.3.2	Qualificação	223
1.10.1.3.2.1	Disposições gerais	223
1.10.1.3.2.2	Características	226
1.10.1.3.2.2.1	Independência jurídica do registrador	226
1.10.1.3.2.2.2	Obrigatoriedade ou dever legal	227
1.10.1.3.2.2.3	Integralidade e completude	228
1.10.1.3.2.2.4	Personalíssima e não exclusiva	228
1.10.1.3.2.2.5	Mutabilidade	228
1.10.1.3.2.2.6	Complexidade procedimental	229
1.10.1.3.2.2.7	Adstrição à legalidade	229
1.10.1.3.2.2.8	Natureza jurídica	230
1.10.1.3.2.2.9	Limites da qualificação	231
1.10.1.3.2.3	Espécies de qualificação registral	232
1.10.1.3.3	Atos nulos e anuláveis	233

1.10.1.3.4	Exame e cálculo	235
1.10.1.3.5	Efeitos	236
1.10.1.4	Princípio da instância (rogação)	237
1.10.1.4.1	Conceito	237
1.10.1.4.2	Histórico da rogação nas legislações imobiliárias	242
1.10.1.5	Princípio da cindibilidade	243
1.10.1.5.1	Separação da parte ineficaz do negócio	246
1.10.1.5.2	Hipóteses de incindibilidade	248
1.10.1.5.2.1	Formal de partilha	249
1.10.1.5.2.2	Construção	250
1.10.1.5.2.3	Permuta	251
1.10.1.5.2.4	Divisão	253
1.10.1.5.2.5	Alteração de estado civil e partilha	254
1.10.1.5.2.6	Compra e venda ou doação com reserva de usufruto	254
1.10.1.5.2.7	Compra e venda e direito de garantia	255
1.10.1.6	Princípio da veracidade ou fé pública	255
1.10.1.7	Princípio da unitariedade matricial	256
1.10.1.7.1	Conceito	256
1.10.1.7.2	Imóveis em circunscrições limítrofes	257
1.10.1.7.3	Desdobro, loteamento e instituição de condomínio	258
1.10.1.7.4	Duplicidades inofensivas	258
1.10.1.8	Princípio da publicidade (formal)	260
1.10.1.8.1	Conceito e precisão	260
1.10.1.8.2	Publicidade ativa e passiva	262
1.10.1.8.3	Publicidade formal direta e indireta	263
1.10.1.9	Princípio da especialidade objetiva e subjetiva	264
1.10.1.9.1	Conceito	264
1.10.1.9.2	Requisitos da especialidade objetiva	268
1.10.1.9.3	Requisitos da especialidade subjetiva	271
1.10.1.9.4	Especialização comum	273
1.10.1.9.5	Especialização dos direitos de garantia	273
1.10.1.10	Princípio da territorialidade	275
1.10.1.10.1	Conceito	275
1.10.1.10.2	Exceções	276
1.10.1.11	Princípio da continuidade	277
1.10.1.11.1	Conceito	277

1.10.1.11.2	Continuidade objetiva	280
1.10.1.11.3	Continuidade subjetiva	281
1.10.1.11.4	Inexistência do Registro Geral de 1864	282
1.10.1.11.5	Casos de inaplicabilidade	284
1.10.1.11.6	Partilha per saltum	287
1.10.1.11.7	Cessões de direitos hereditários	288
1.10.1.11.8	Compromisso de compra e venda e continuidade	288
1.10.1.12	Princípio da disponibilidade quantitativa e qualitativa	289
1.10.1.12.1	Conceito	289
1.10.1.12.2	Casos de inaplicabilidade	291
1.10.1.12.3	Homologação judicial	292
1.10.1.13	Princípio da prioridade	292
1.10.1.13.1	Conceito	292
1.10.1.13.2	Espécies de conflitos	297
1.10.1.13.3	Prazo da prioridade	299
1.10.1.13.4	Exceções	301
1.10.1.13.5	Registros sem protocolo	303
1.10.1.13.6	Dúvida inversa	304
1.10.1.14	Princípio <i>Tempus Regit Actum</i>	304
1.10.1.14.1	Conceito	304
1.10.1.14.2	Regras de transição	306
1.10.1.14.3	Exceções	307
1.10.1.15	Princípio da legitimação registrária	308
1.10.1.16	Princípio da concentração	308
1.10.1.16.1	Conceito	308
1.10.1.16.2	Lei nº 13.097/2015	312
1.10.1.16.3	O princípio da concentração e o CPC	316
<b>1.11</b>	<b>Efeitos do registro</b>	<b>317</b>
<b>1.11.1</b>	<b>Considerações iniciais: inscrição e tradição nos modelos registrais</b>	<b>317</b>
<b>1.11.2</b>	<b>Efeitos propriamente ditos</b>	<b>320</b>
1.11.2.1	Constitutivo	320
1.11.2.2	Declaratório: integrativo, preventivo e enunciativo	322
<b>1.12</b>	<b>Registro e Aparência: a questão do terceiro de boa-fé</b>	<b>323</b>
<b>1.12.1</b>	<b>Considerações iniciais</b>	<b>323</b>
<b>1.12.2</b>	<b>Registro e Publicidade: precisão de conceitos e direito alemão</b>	<b>325</b>

1.12.3 Tutela da aparência e registro no Brasil	329
<b>2 2. DOGMÁTICA REGISTRAL (TÉCNICA DO REGISTRO)</b>	<b>351</b>
<b>2.1 Da escrituração</b>	<b>352</b>
2.1.1 Conceito	352
2.1.2 Natureza jurídica	353
2.1.3 Efeitos	354
2.1.4 Histórico	355
2.1.4.1 Introdução	355
2.1.4.2 Decreto nº 3.453 de 26 de abril de 1865	357
2.1.4.3 Decreto nº 370 de 2 de maio de 1890	362
2.1.4.4 Decreto nº 4.857 de 9 de novembro de 1939	363
<b>2.2 Livros obrigatórios</b>	<b>365</b>
2.2.1 Aspectos gerais	365
2.2.2 Aspectos formais	367
2.2.3 Livro de Recepção de Títulos	369
2.2.4 Livro 1	370
2.2.5 Livro 2	375
2.2.6 Livro 3	377
2.2.7 Livro 4	380
2.2.8 Livro 5	382
2.2.9 Livro de aquisição de imóvel rural por estrangeiro	383
2.2.10 Estrutura do Registro na Alemanha	385
<b>2.3 Classificadores</b>	<b>386</b>
2.3.1 Conceito	386
2.3.2 Espécies	387
<b>2.4 Forma da prática dos atos registrais</b>	<b>390</b>
2.4.1 Introdução	390
2.4.2 Sistema de inscrição	391
2.4.3 Sistema de transcrição	393
2.4.4 Forma narrativa	394
2.4.5 Forma estruturada	395
2.4.6 Fólio pessoal	395
2.4.7 Fólio real	396

2.4.8 Sistema eletrônico	398
<b>2.5 Títulos hábeis</b>	<b>400</b>
2.5.1 Morfologia do título	400
2.5.2 Escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros	403
2.5.3 Escritos particulares autorizados em lei	408
2.5.4 Atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público e sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação do STJ	410
2.5.5 Títulos judiciais	411
2.5.6 Contratos e termos administrativos	414
2.5.7 Títulos arbitrais	416
2.5.8 Forma do registro	417
2.5.8.1 Cópia simples e cópia autenticada	417
2.5.8.2 Certidão do RTD	418
<b>2.6 Matrícula</b>	<b>419</b>
2.6.1 Origem histórica	419
2.6.2 Conceito	421
2.6.3 Natureza jurídica	422
2.6.4 Abertura de matrícula	423
2.6.5 Requisitos da matrícula	427
2.6.5.1 Introdução	427
2.6.5.2 Número de ordem	427
2.6.5.3 Data em que foi aberta a matrícula	427
2.6.5.4 Identificação do imóvel ou especialização objetiva	427
2.6.5.5 Especialidade subjetiva	429
2.6.5.6 Número do registro anterior	432
2.6.5.7 Código Nacional de Matrícula (CNM)	432
2.6.6 Escrituração	432
2.6.7 Matrícula de fração ideal	434
2.6.7.1 Eficácia	434
2.6.7.2 Recomposição	435
2.6.8 Duplicidade de matrícula	437
2.6.9 Sobreposição	439
2.6.10 Irregularidade na ordem das matrículas	440

<b>2.6.11 Restauração de matrículas</b>	<b>441</b>
<b>2.6.12 Fusão</b>	<b>442</b>
2.6.12.1 Imissão provisória na posse e fusão de matrícula	445
<b>2.6.13 Cancelamento</b>	<b>446</b>
<b>2.6.14 Encerramento</b>	<b>448</b>
<b>2.6.15 Esgotamento de disponibilidade</b>	<b>449</b>
<b>2.7 Estrutura do registro</b>	<b>450</b>
<b>2.7.1 Sujeitos passivos do registro</b>	<b>450</b>
2.7.1.1 Introdução	450
2.7.1.2 Pessoa natural	451
2.7.1.2.1 Disposições gerais	451
2.7.1.2.2 Qualificação	452
2.7.1.2.3 Qualificação imperfeita e complementação	454
2.7.1.2.4 Quanto a nacionalidade	456
2.7.1.2.4.1 Brasileiro nato	457
2.7.1.2.4.2 Brasileiro naturalizado	458
2.7.1.2.4.3 Estrangeiro	458
2.7.1.2.5 Quanto à capacidade	459
2.7.1.2.5.1 Disposições gerais	459
2.7.1.2.5.2 Menor	461
2.7.1.2.5.3 Tutelado	463
2.7.1.2.5.4 Curatelado	464
2.7.1.2.5.5 Pessoa com deficiência	464
2.7.1.2.6 Firma individual	466
2.7.1.3 Pessoa casada	467
2.7.1.3.1 União Estável	469
2.7.1.3.2 União poliafetiva	472
2.7.1.3.3 Transexual	473
2.7.1.4 Pessoa jurídica	475
2.7.1.4.1 Disposições gerais	475
2.7.1.4.2 Sociedade simples	479
2.7.1.4.3 Sociedade anônima	480
2.7.1.4.4 Sociedade Limitada	481
2.7.1.4.5 Sociedade em recuperação judicial ou em falência	481
2.7.1.4.6 Mesmo grupo econômico	482
2.7.1.4.7 Igreja católica e transferência entre dioceses	483

2.7.1.4.8 Espólio	485
2.7.1.4.9 Condomínio edilício	487
2.7.1.4.10 Fundos de Investimento Imobiliário	488
2.7.1.4.11 Consórcio	489
<b>2.7.2 Objeto do registro</b>	<b>489</b>
2.7.2.1 Imóveis em geral	489
2.7.2.1.1 Imóvel encravado	490
2.7.2.1.2 Imóvel tombado	491
2.7.2.1.3 Logradouro público	493
2.7.2.1.4 Imóvel rural	495
2.7.2.1.5 Recursos hídricos e ilhas	499
2.7.2.1.6 Bens públicos	501
2.7.2.1.7 Bens da União	505
2.7.2.1.7.1 Listagem constitucional	505
2.7.2.1.7.2 Terrenos de marinha	506
2.7.2.1.7.3 SPU	508
2.7.2.1.7.4 Imóvel indígena	509
2.7.2.1.8 Imóvel quilombola	514
2.7.2.1.9 Vias férreas	517
<b>2.8 Dos atos do oficial do RI</b>	<b>519</b>
<b>2.8.1 Introdução</b>	<b>519</b>
<b>2.8.2 Registro</b>	<b>522</b>
2.8.2.1 Conceito	522
2.8.2.2 Espécies de atos registrais	523
2.8.2.3 Taxatividade do rol dos registros (inc. I do art. 167 da Lei nº 6.015/1973)	525
2.8.2.4 Possibilidade de o ato produzir efeitos mistos (novação)	528
2.8.2.5 Atos irregistráveis	530
<b>2.8.3 Averbação</b>	<b>532</b>
2.8.3.1 Noções gerais	532
2.8.3.2 Rol exemplificativo	535
2.8.3.3 Espécies	537
2.8.3.3.1 Modificativas	538
2.8.3.3.2 Preventivas	538
2.8.3.3.3 Enunciativas	539
<b>2.8.4 Expedição de certidões</b>	<b>539</b>

2.8.4.1	Noções gerais _____	539
2.8.4.2	Forma _____	541
2.8.4.3	Espécies _____	542
2.8.4.3.1	Certidão em inteiro teor _____	542
2.8.4.3.2	Certidão em breve relatório _____	543
2.8.4.3.3	Certidão por quesito _____	543
2.8.4.3.4	Certidão com base nos indicadores _____	544
2.8.4.4	Aditamento de certidão _____	544
2.8.4.5	Data em que o imóvel passou a pertencer à circunscrição _____	545
2.8.4.6	Livros parcialmente ilegíveis _____	546
2.8.4.7	Certidão digital _____	547
<b>2.8.5</b>	<b>Atos de controle (Provimento nº 88/2019, CNJ) _____</b>	<b>548</b>
2.8.5.1	Introdução _____	548
2.8.5.2	Política de Prevenção _____	548
2.8.5.3	Dever da análise _____	551
2.8.5.4	Comunicações à UIF _____	551
2.8.5.5	Cadastros e registros _____	556
<b>2.9</b>	<b>Competência registral _____</b>	<b>557</b>
<b>2.10</b>	<b>Procedimento de Registro _____</b>	<b>559</b>
<b>2.10.1</b>	<b>Prenotação do título _____</b>	<b>559</b>
2.10.1.1	Considerações iniciais _____	559
2.10.1.2	Efeitos da prenotação _____	561
2.10.1.2.1	Direito de prioridade registral _____	561
2.10.1.2.2	Definição da data de eficácia do ato registral _____	562
2.10.1.2.3	Marco de fixação das normas de regência jurídico-registral _____	562
2.10.1.2.4	Formalização do início do procedimento registral _____	563
2.10.1.3	Controle dos títulos excludentes ou contraditórios _____	563
2.10.1.4	Prazo de validade da prenotação _____	565
2.10.1.5	Contagem de prazo _____	567
2.10.1.6	Encerramento da prenotação _____	568
<b>2.10.2</b>	<b>Qualificação registral _____</b>	<b>568</b>
2.10.2.1	Conceito _____	568
2.10.2.2	Sistemas de qualificação _____	569
2.10.2.2.1	Registro de títulos _____	569

2.10.2.2.2	Registro de direitos fraco _____	570
2.10.2.2.3	Registro de direitos forte _____	571
2.10.2.3	Tempo _____	572
2.10.2.3.1	Qualificação prévia _____	572
2.10.2.3.2	Qualificação superveniente _____	575
2.10.2.4	Juízo qualificador positivo _____	575
2.10.2.5	Juízo qualificador negativo _____	576
<b>2.10.3</b>	<b>Suscitação de dúvida _____</b>	<b>577</b>
2.10.3.1	Noções gerais _____	577
2.10.3.2	Conceito _____	577
2.10.3.3	Natureza jurídica _____	579
2.10.3.4	Legitimidade para requerer _____	581
2.10.3.5	Objeto _____	582
2.10.3.6	Procedimento _____	585
2.10.3.6.1	Requerimento _____	585
2.10.3.6.2	Prazo _____	585
2.10.3.6.3	Atos do oficial _____	586
2.10.3.6.4	Manifestação do suscitante _____	587
2.10.3.6.5	Manifestação do Ministério Público _____	588
2.10.3.6.6	Intervenção do Tabelião _____	589
2.10.3.6.7	Diligências _____	592
2.10.3.6.8	Originalidade do título _____	593
2.10.3.6.9	Irresignação parcial _____	593
2.10.3.6.10	Sentença _____	594
2.10.3.6.11	Recursos cabíveis _____	595
2.10.3.7	Competência para julgamento _____	598
2.10.3.8	Tutela antecipada _____	599
2.10.3.9	Custas _____	599
2.10.3.10	Dúvida inversa _____	601
2.10.3.11	Averbação: pedido de providências _____	602
<b>2.10.4</b>	<b>Procedimentos especiais registraes _____</b>	<b>603</b>
<b>2.11</b>	<b>Retificação do registro imobiliário _____</b>	<b>605</b>
<b>2.11.1</b>	<b>Visão geral _____</b>	<b>605</b>
<b>2.11.2</b>	<b>Intramuros _____</b>	<b>607</b>
<b>2.11.3</b>	<b>Espécies _____</b>	<b>608</b>

<b>2.11.4 Retificação administrativa</b>	<b>610</b>
2.11.4.1 Disposições gerais	610
2.11.4.2 Retificação unilateral e de ofício	612
2.11.4.3 Retificação bilateral	615
2.11.4.3.1 Disposições gerais	615
2.11.4.3.2 Requisitos	616
2.11.4.3.2.1 Ofício competente	616
2.11.4.3.2.2 Pedido	617
2.11.4.3.2.3 Planta e memorial descritivo	618
2.11.4.3.3 Procedimento	620
2.11.4.3.3.1 Prenotação	620
2.11.4.3.3.2 Notificação	621
2.11.4.3.3.3 Qualificação	622
2.11.4.3.3.4 Impugnações	623
2.11.4.3.3.5 Diligências	624
2.11.4.3.3.6 Averbação	624
2.11.4.3.4 Dispensa de retificação de registro	627
<b>2.11.5 Retificação judicial</b>	<b>628</b>
2.11.5.1 Noções gerais	628
2.11.5.2 Retificação judicial amigável	629
2.11.5.3 Retificação judicial contenciosa	629
<b>2.12 Cancelamento do registro</b>	<b>629</b>
<b>2.12.1 Conceito</b>	<b>629</b>
<b>2.12.2 Características</b>	<b>632</b>
<b>2.12.3 Espécies</b>	<b>633</b>
2.12.3.1 Cancelamento direto	633
2.12.3.2 Cancelamento indireto	633
2.12.3.3 Cancelamento automático	634
2.12.3.4 Cancelamento provocado	634
2.12.3.5 Cancelamento voluntário	634
2.12.3.6 Cancelamento judicial	635
2.12.4 Registro de título após seu cancelamento	637
2.12.5 Repristinação do cancelamento	637
2.12.6 Cancelamento por incompetência territorial	638
<b>2.13 Invalidez do registro</b>	<b>639</b>

<b>2.13.1 Introdução</b>	<b>639</b>
<b>2.13.2 Nulidade</b>	<b>642</b>
<b>2.13.3 Anulabilidade</b>	<b>645</b>
<b>2.13.4 Ineficácia</b>	<b>646</b>
<b>2.14 Outros incidentes registrais</b>	<b>647</b>
<b>2.14.1 Bloqueio de matrícula</b>	<b>647</b>
2.14.1.1 Conceito	647
2.14.1.2 Natureza jurídica	649
2.14.1.3 Espécies	650
2.14.1.3.1 Bloqueio administrativo	650
2.14.1.3.2 Bloqueio jurisdicional	652
2.14.1.3.2.1 Por nulidade do título	652
2.14.1.3.2.2 Por nulidade do registro	652
<b>2.14.2 Bloqueio na indisponibilidade</b>	<b>653</b>
<b>2.15 Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI)</b>	<b>655</b>
<b>2.15.1 Breve histórico</b>	<b>655</b>
2.15.1.1 Precedentes	655
2.15.1.2 Lei nº 13.465, de 11/7/2017 e o Provimento CNJ 89, de 18 de dezembro de 2019	659
<b>2.15.2 Registro Eletrônico</b>	<b>661</b>
<b>2.15.3 Requisitos</b>	<b>662</b>
<b>2.15.4 Integrantes</b>	<b>662</b>
<b>2.15.5 Elementos</b>	<b>663</b>
<b>2.15.6 ONR</b>	<b>664</b>
2.15.6.1 Disposições gerais	664
2.15.6.2 Natureza jurídica	665
2.15.6.3 Constitucionalidade	666
2.15.6.4 Agente regulador	667
2.15.6.5 Estatuto social	668
<b>2.15.7 Aspectos operacionais</b>	<b>671</b>
<b>2.15.8 Repositórios eletrônicos</b>	<b>672</b>
<b>2.15.9 Código Nacional de Matrícula (CNM)</b>	<b>673</b>
<b>2.15.10 Do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC)</b>	<b>674</b>
<b>2.15.11 Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Estados e do Distrito Federal</b>	<b>676</b>



<b>3 TÍTULOS REGISTRÁVEIS</b>	<b>689</b>
<b>3.1 Posse</b>	<b>690</b>
<b>3.1.1 Teoria da posse</b>	<b>690</b>
3.1.1.1 Introdução	690
3.1.1.2 Histórico	690
3.1.1.2.1 Etimologia	690
3.1.1.2.2 Os interditos possessórios	691
3.1.1.2.3 Posse e propriedade	695
3.1.1.2.4 Posse e detenção	696
3.1.1.2.5 Aquisição, transmissão, preservação e perda da posse	699
3.1.1.2.6 Objeto da posse e a posse de direitos	703
3.1.1.2.7 Etapas evolutivas da posse	704
3.1.1.3 Conceito	705
3.1.1.4 Posse e detenção	706
3.1.1.5 Natureza jurídica	707
3.1.1.6 Teorias	709
3.1.1.6.1 Teoria subjetiva	709
3.1.1.6.2 Teoria objetiva	711
3.1.1.6.3 Diferenças entre a teoria objetiva e subjetiva	711
3.1.1.7 Objeto	713
3.1.1.8 Fundamento	716
3.1.1.8.1 <i>ius possidendi</i>	716
3.1.1.8.2 <i>ius possessionis</i>	717
3.1.1.9 Classificação da posse	717
3.1.1.9.1 Posse direta e indireta	717
3.1.1.9.2 Posse justa e injusta	720
3.1.1.9.3 Posse de boa-fé e de má-fé	723
3.1.1.9.4 Posse ad interdicta e ad usucapionem	726
3.1.1.9.5 Posse natural e civil	726
3.1.1.9.6 Posse pro diviso e pro indiviso	727
3.1.1.9.7 Posse exclusiva, composesse e posses paralelas	727
3.1.1.9.8 Quase-posse	728
3.1.1.9.9 Posse nova e posse velha	729
3.1.1.9.10 Posse-utilização e posse-trabalho	730
3.1.1.10 Aquisição e perda da posse	730

3.1.1.10.1	Introdução	730
3.1.1.10.2	Conceito de aquisição	730
3.1.1.10.3	Classificação das formas de aquisição	731
3.1.1.10.3.1	Quanto à vontade	731
3.1.1.10.3.1.1	Posse unilateral	731
3.1.1.10.3.1.2	Posse bilateral	732
3.1.1.10.3.2	Quanto à origem	733
3.1.1.10.3.2.1	Posse originária	733
3.1.1.10.3.2.2	Posse derivada	734
3.1.1.10.3.2.3	Efeitos da classificação	734
3.1.1.10.3.3	Quanto ao meio de aquisição	734
3.1.1.10.3.3.1	Posse universal e a título singular	734
3.1.1.10.4	Sujeitos que podem adquirir a posse	735
3.1.1.10.5	Perda da posse	736
3.1.1.10.5.1	Pela supressão do corpus e do animus	736
3.1.1.10.5.2	Pela supressão do corpus	737
3.1.1.10.5.3	Poder vindicatório do possuidor	737
3.1.1.11	Efeitos processuais da posse	739
3.1.1.11.1	Introdução	739
3.1.1.11.2	Autotutela da posse	740
3.1.1.11.3	Ações possessórias típicas	741
3.1.1.11.3.1	Introdução	741
3.1.1.11.3.2	Ação de força nova e ação de força velha	743
3.1.1.11.3.3	Princípio da fungibilidade das ações possessórias.	743
3.1.1.11.3.4	Princípio da cumulatividade	744
3.1.1.11.3.5	Princípio da duplicidade	745
3.1.1.11.3.6	Princípio da exclusividade do juízo (exceptio proprietatis)	745
3.1.1.11.3.7	Princípio da celeridade	747
3.1.1.11.3.8	Natureza Jurídica	749
3.1.1.11.3.9	Ações possessórias coletivas	749
3.1.1.11.3.10	Legitimação ativa e passiva	750
3.1.1.11.3.11	Requisitos da manutenção e reintegração de posse	753
3.1.1.11.3.11.1	Introdução	753
3.1.1.11.3.12	Procedimento das possessórias	755
3.1.1.11.3.13	Embargos	757
3.1.1.11.3.14	Interdito proibitório	758

3.1.1.11.4	Ações possessórias atípicas	759
3.1.1.11.4.1	Ação de imissão na posse	759
3.1.1.11.4.1.1	Introdução	759
3.1.1.11.4.1.2	Ação de imissão no atual sistema	760
3.1.1.11.4.1.3	Natureza da ação	760
3.1.1.11.4.1.4	A concessão de liminar na imissão na posse	761
3.1.1.11.4.2	Ação de nunciação de obra nova	761
3.1.1.11.4.2.1	Introdução	761
3.1.1.11.4.2.2	Situações admissíveis no CPC/73	761
3.1.1.11.4.2.3	Pressupostos para a nunciação	763
3.1.1.11.4.2.4	Legitimidade passiva	763
3.1.1.11.4.2.5	Embargo extrajudicial no CPC/73	763
3.1.1.11.4.2.6	Procedimento	764
3.1.1.11.4.2.7	Obra já concluída	765
3.1.1.11.4.3	Embargos de terceiro	766
3.1.1.11.4.3.1	Introdução	766
3.1.1.11.4.3.2	Conceito de terceiro	767
3.1.1.11.4.3.3	Pressupostos	767
3.1.1.11.4.3.4	Procedimento	768
3.1.1.11.4.4	Ação de dano infecto	769
<b>3.1.2</b>	<b>Legitimação de posse</b>	<b>770</b>
3.1.2.1	Legitimação de posse em terras devolutas	770
3.1.2.1.1	Evolução histórica	770
3.1.2.1.2	Conceito	772
3.1.2.1.3	Regime jurídico	772
3.1.2.1.4	Requisitos	773
3.1.2.2	Legitimação de posse no âmbito da Reurb	776
3.1.2.2.1	Precedentes	776
3.1.2.2.2	Conceito	776
3.1.2.2.3	Objeto	778
3.1.2.2.4	Requisitos	778
3.1.2.3	Título de Legitimação de Posse	780
3.1.2.3.1	Emissão	780
3.1.2.3.2	Registro	780
3.1.2.3.3	Natureza jurídica	780
3.1.2.3.4	Transferência	781
3.1.2.3.5	Cancelamento	782

3.1.2.4	Conversão em propriedade	782
3.1.2.4.1	Requisitos	782
3.1.2.4.2	Prazo	784
3.1.2.4.3	Registro	785
3.1.2.4.4	Efeitos	785
<b>3.1.3</b>	<b>Legitimação fundiária</b>	<b>786</b>
3.1.3.1	Conceito	786
3.1.3.2	Objeto	786
3.1.3.3	Requisitos	789
3.1.3.4	Efeitos	790
3.1.3.5	Aspectos registrais	792
<b>3.2</b>	<b>Propriedade</b>	<b>794</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Da propriedade em geral</b>	<b>794</b>
3.2.1.1	Introdução	794
3.2.1.2	Conceito	795
3.2.1.3	Constitucionalização da propriedade	798
3.2.1.4	A função social da propriedade	800
3.2.1.5	Teorias fundamentadoras da propriedade	804
3.2.1.5.1	Teoria da ocupação	804
3.2.1.5.2	Teoria da lei (positivista)	805
3.2.1.5.3	Teoria do trabalho (especificação)	806
3.2.1.5.4	Teoria da natureza humana	807
3.2.1.6	Caracteres da propriedade	809
3.2.1.6.1	Absoluta	809
3.2.1.6.2	Exclusiva	809
3.2.1.6.3	Perpétua	810
3.2.1.6.4	Aderente	811
3.2.1.6.5	Limitada	812
3.2.1.6.6	Elástica	813
3.2.1.7	Elementos constitutivos da propriedade	814
3.2.1.8	Limitações ao direito de propriedade	817
3.2.1.9	Tutela processual da propriedade	818
3.2.1.9.1	Ação reivindicatória	818
3.2.1.9.1.1	Conceito	818
3.2.1.9.1.2	Requisitos	818

3.2.1.9.1.3	Legitimidade ativa para a ação	819
3.2.1.9.1.4	Legitimidade passiva para a ação	820
3.2.1.9.1.5	Objeto da ação	820
3.2.1.9.1.6	Defesa	821
3.2.1.9.1.7	Relação com a ação possessória	822
3.2.1.9.1.8	Registro de Imóveis	822
3.2.1.9.2	Actio ex empto ou ex vendito	822
3.2.1.9.3	Ação negatória	823
3.2.1.9.4	Ação confessória	824
3.2.1.9.5	Ação divisória	825
3.2.1.9.6	Ação demarcatória	827
3.2.1.9.7	Ação demolitória ou de dano infecto	830
3.2.1.9.8	Ação discriminatória	832
3.2.1.9.9	Ação publiciana	833
<b>3.2.2</b>	<b>Propriedade resolúvel</b>	<b>836</b>
3.2.2.1	Conceito	836
3.2.2.1.1	Propriedade resolúvel X propriedade ad tempus	836
3.2.2.2	Resolução por causa antecedente	837
3.2.2.2.1	Efeitos	837
3.2.2.2.2	Hipóteses	839
3.2.2.2.2.1	Retrovenda	839
3.2.2.2.2.2	Fideicomisso	840
3.2.2.2.2.3	Doação com cláusula de reversão	843
3.2.2.2.2.4	Venda a contento e sujeita à prova	843
3.2.2.3	Resolução por causa superveniente	844
3.2.2.3.1	Efeitos	844
3.2.2.3.2	Hipóteses	845
3.2.2.3.2.1	Revogação de doação por ingratidão	845
3.2.2.3.2.2	Exclusão de herdeiro por indignidade	846
3.2.2.3.2.3	Petição de herança	847
<b>3.2.3</b>	<b>Laje</b>	<b>848</b>
3.2.3.1	Introdução	848
3.2.3.2	Conceito	850
3.2.3.3	Nomenclatura	851
3.2.3.4	Natureza jurídica	852
3.2.3.5	Regime jurídico	855
3.2.3.6	Características	855

3.2.3.6.1	Transmissibilidade	855
3.2.3.6.2	Perpetuidade	856
3.2.3.6.3	Autonomia	857
3.2.3.6.4	Exclusividade	857
3.2.3.6.5	Aderência	857
3.2.3.6.6	Limitada	857
3.2.3.6.7	Absoluta	858
3.2.3.6.8	Acessoriedade	858
3.2.3.7	Requisitos	859
3.2.3.7.1	Direito de propriedade sobre o imóvel-base	859
3.2.3.7.2	Partes capazes	861
3.2.3.7.3	Imóvel-base regularizado	861
3.2.3.7.4	Autorizações específicas do poder público	862
3.2.3.8	Espécies	863
3.2.3.8.1	Laje sobreposta e sotoposta	863
3.2.3.8.2	Laje sucessiva	863
3.2.3.8.3	Laje por cisão e por concreção	864
3.2.3.8.4	Laje limitada, ilimitada e mista	865
3.2.3.9	Objeto	866
3.2.3.10	Sujeitos	868
3.2.3.11	Atos institutivos	868
3.2.3.12	Direito de preferência	871
3.2.3.13	Direito de fruição sobre laje	872
3.2.3.14	Hipoteca e alienação fiduciária na laje	872
3.2.3.15	Registro	874
3.2.3.16	Efeitos e extinção	876
<b>3.2.4</b>	<b>Da perda da propriedade</b>	<b>878</b>
3.2.4.1	Classificação	878
3.2.4.2	Alienação	880
3.2.4.3	Renúncia	882
3.2.4.3.1	Conceito	882
3.2.4.3.2	Natureza jurídica	883
3.2.4.3.3	Aspectos registraes	884
3.2.4.3.4	Efeitos	884
3.2.4.4	Abandono	886

3.2.4.4.1	Conceito	886
3.2.4.4.2	Natureza jurídica	887
3.2.4.4.3	Requisitos	887
3.2.4.4.4	Procedimento de arrecadação	890
3.2.4.4.5	Aspectos registrais	892
3.2.4.4.6	Efeitos	893
3.2.4.5	Percimento	894
3.2.4.5.1	Conceito	894
3.2.4.5.2	Natureza jurídica	895
3.2.4.5.3	Efeitos	895
3.2.4.6	Outras causas	896
<b>3.2.5</b>	<b>Aquisição sui generis da propriedade (art. 1.228, §§4º e 5º do CC/02)</b>	<b>897</b>
3.2.5.1	Introdução	897
3.2.5.2	Conceito	898
3.2.5.3	Natureza jurídica	900
3.2.5.4	Requisitos	902
3.2.5.5	Indenização	904
3.2.5.6	Efeitos	906
3.2.5.6.1	Aquisição originária da propriedade	906
3.2.5.6.2	Formação do condomínio	907
3.2.5.6.3	Impossibilidade de reaver a coisa	907
3.2.5.7	Aspectos processuais	908
3.2.5.8	Aspectos polêmicos	910
3.2.5.9	Aspectos registrais	912
<b>3.2.6</b>	<b>Modos originários de aquisição da propriedade</b>	<b>913</b>
3.2.6.1	Acessão	913
3.2.6.1.1	Conceito	913
3.2.6.1.2	Princípios	914
3.2.6.1.3	Classificação	915
3.2.6.1.3.1	Quanto à origem	915
3.2.6.1.3.2	Quanto ao objeto	915
3.2.6.1.4	Da formação de ilhas	915
3.2.6.1.5	Da aluvião	917
3.2.6.1.6	Da avulsão	917
3.2.6.1.7	Abandono de álveo	918

3.2.6.1.7.1	Proprietário	918
3.2.6.1.7.2	Necessidade de título	919
3.2.6.1.8	Das construções e plantações	921
3.2.6.1.8.1	Dispensa de “habite-se” na construção	924
3.2.6.2	Usucapião	927
3.2.6.2.1	Histórico	927
3.2.6.2.2	Direito Comparado: Alemanha	934
3.2.6.2.3	Denominação e nomenclatura	939
3.2.6.2.4	Conceito	940
3.2.6.2.5	Finalidades	942
3.2.6.2.6	Bem jurídico	943
3.2.6.2.7	Natureza Jurídica	944
3.2.6.2.7.1	Efeitos da posse	944
3.2.6.2.7.2	Forma de aquisição da propriedade	945
3.2.6.2.7.3	Forma de regularização da propriedade	946
3.2.6.2.7.4	Prescrição	946
3.2.6.2.8	Pressupostos	947
3.2.6.2.8.1	Introdução	947
3.2.6.2.8.2	Objeto (res habilis)	950
3.2.6.2.8.2.1	Bens insuscetíveis de usucapião	950
3.2.6.2.8.2.2	Bens acessórios	951
3.2.6.2.8.2.3	Bens gravados	952
3.2.6.2.8.2.4	Bens gravados e direitos reais sobre coisa alheia	956
3.2.6.2.8.2.5	Bens públicos	967
3.2.6.2.8.2.6	Terras devolutas (usucapião deserto)	968
3.2.6.2.8.2.7	Condomínio edilício	969
3.2.6.2.8.2.8	Copropriedade ou condomínio tradicional	973
3.2.6.2.8.2.9	Imóvel hipotecado e vinculado ao SFH	975
3.2.6.2.8.2.10	Área sem registro anterior	976
3.2.6.2.8.2.11	Imóvel rural com área inferior ao módulo rural	976
3.2.6.2.8.2.12	Herança jacente	978
3.2.6.2.8.3	Posse (possessio)	979
3.2.6.2.8.3.1	Introdução	979
3.2.6.2.8.3.2	Posse Direta (ou natural) e Indireta (ou civil)	979

3.2.6.2.8.3.3	Posse Justa e Injusta	980
3.2.6.2.8.3.4	Posse precária	981
3.2.6.2.8.3.5	Posse de boa-fé e de má-fé	983
3.2.6.2.8.3.6	Posse ad interdicta e Posse ad usucapionem	984
3.2.6.2.8.3.7	Composse Pro Diviso e Composse Pro Indiviso	984
3.2.6.2.8.3.8	Posse contínua	985
3.2.6.2.8.3.9	Posse ininterrupta	985
3.2.6.2.8.3.10	Acessio temporis e possessio temporis	986
3.2.6.2.8.3.11	Incapacidade e aquisição da posse	986
3.2.6.2.8.4	Fides e titulus	986
3.2.6.2.8.5	Tempus	990
3.2.6.2.8.5.1	Prazos legais	990
3.2.6.2.8.5.2	Acessio possessionis e successio possessionis	991
3.2.6.2.8.5.3	Interrupção e suspensão do prazo	993
3.2.6.2.9	Espécies	997
3.2.6.2.9.1	Introdução	997
3.2.6.2.9.2	Usucapião extraordinária comum	998
3.2.6.2.9.3	Usucapião de posse-trabalho	998
3.2.6.2.9.4	Usucapião ordinária	998
3.2.6.2.9.5	Usucapião secundum tabulas (quase-tabular)	999
3.2.6.2.9.6	Usucapião constitucional urbana ou especial urbana	1000
3.2.6.2.9.7	Usucapião constitucional rural	1002
3.2.6.2.9.8	Usucapião coletiva	1003
3.2.6.2.9.9	Usucapião familiar (ou conjugal ou por abandono do lar)	1004
3.2.6.2.9.10	Usucapião especial indígena	1006
3.2.6.2.10	Direito Intertemporal	1007
3.2.6.2.11	Usucapião pela via judicial	1008
3.2.6.2.11.1	Procedimento	1008
3.2.6.2.11.2	Natureza do registro	1009
3.2.6.2.11.3	Título	1010
3.2.6.2.11.4	Atos registrais	1011
3.2.6.2.12	Usucapião pela via administrativa	1012
3.2.6.2.12.1	Introdução	1012
3.2.6.2.12.2	Usucapião da Lei nº 11.977/2009	1014
3.2.6.2.12.3	Usucapião do art. 216-A da Lei nº 6.015/1973	1015

3.2.6.2.12.3.1	Noções gerais	1015
3.2.6.2.12.3.2	Interessados	1015
3.2.6.2.12.3.3	Advogado	1017
3.2.6.2.12.3.4	Ofício competente	1018
3.2.6.2.12.3.5	Pedido	1019
3.2.6.2.12.3.6	Requisitos formais	1024
3.2.6.2.12.3.7	Documentos	1025
3.2.6.2.12.3.8	Procedimento	1033
3.2.6.2.13	Questões registrais	1051
3.2.6.2.13.1	Usucapião de imóvel inalienável	1051
3.2.6.2.13.2	Usucapião de imóvel com construção não regularizada	1052
3.2.6.2.13.3	Usucapião de lote em parcelamento irregular ou clandestino	1053
3.2.6.2.13.4	Usucapião de futura unidade autônoma (condomínio de fato)	1055
3.2.6.2.13.5	Usucapião de imóvel rural	1055
3.2.6.2.13.6	Georreferenciamento para usucapião de imóvel rural	1056
3.2.6.2.13.7	Usucapião e princípios registrais	1057
3.2.6.2.13.8	Usucapião e Registro Torrens	1058
3.2.6.2.13.9	Usucapião já registrada em nome do usucapiente	1058
3.2.6.2.13.10	Usucapião e retificação	1059
<b>3.2.7</b>	<b>Modos derivados de aquisição da propriedade</b>	<b>1059</b>
3.2.7.1	Introdução	1059
3.2.7.2	Dação em pagamento	1060
3.2.7.2.1	Conceito	1060
3.2.7.2.2	Natureza jurídica	1062
3.2.7.2.3	Distinção de outros institutos	1062
3.2.7.2.4	Nulidade	1065
3.2.7.2.5	Requisitos e suas influências registrais	1065
3.2.7.2.6	Dação em pagamento em débitos tributários	1067
3.2.7.2.6.1	Requisitos	1067
3.2.7.2.7	Procedimento	1068
3.2.7.2.7.1	Requerimento	1068
3.2.7.2.7.2	Análise	1069
3.2.7.2.8	Dação em pagamento em recuperação judicial	1070
3.2.7.2.9	Promessa de dação em pagamento	1070

3.2.7.3	Compra e venda _____	1072
3.2.7.3.1	Disposições gerais _____	1072
3.2.7.3.2	Natureza jurídica _____	1073
3.2.7.3.3	Juízo de qualificação registral _____	1077
3.2.7.3.4	Quanto ao instrumento _____	1077
3.2.7.3.5	Quanto às partes _____	1079
3.2.7.3.5.1	Imóvel de incapaz _____	1079
3.2.7.3.5.2	Imóvel de pessoa jurídica _____	1082
3.2.7.3.5.3	Vênia conjugal _____	1083
3.2.7.3.5.3.1	Disposições gerais _____	1083
3.2.7.3.5.3.2	Vênia conjugal em imóvel incomunicável _____	1085
3.2.7.3.5.4	Imóvel de falecido _____	1086
3.2.7.3.6	Quanto ao imóvel _____	1087
3.2.7.4	Preço _____	1088
3.2.7.4.1	Venda em pagamento pro soluto e pro solvendo _	1089
3.2.7.5	Venda entre cônjuges _____	1090
3.2.7.6	Venda por ascendente ao descendente _____	1091
3.2.7.6.1	Anuência _____	1091
3.2.7.6.2	Conceito de descendente _____	1092
3.2.7.6.3	Efeitos da falta de anuência e o controle registral _	1093
3.2.7.6.4	Cláusula expressa e específica na venda por procuração _____	1093
3.2.7.6.5	Venda por mandato em causa própria _____	1095
3.2.7.7	Rescisão e distrato da venda e compra _____	1097
3.2.7.8	Venda de usufruto e venda bipartida _____	1099
3.2.7.9	Cláusulas especiais à compra e venda _____	1101
3.2.7.9.1	Introdução _____	1101
3.2.7.9.2	Retrovenda _____	1101
3.2.7.9.3	Preempção ou direito de preferência _____	1104
3.2.7.9.4	Cláusula resolutiva expressa _____	1108
3.2.7.9.5	Venda sob condição suspensiva _____	1110
3.2.7.10	Permuta _____	1112
3.2.7.10.1	Origem histórica _____	1112
3.2.7.10.2	Conceito _____	1113
3.2.7.10.3	Permuta com torna _____	1117
3.2.7.10.4	Natureza jurídica _____	1118

3.2.7.10.5	Características _____	1119
3.2.7.10.6	Sujeitos _____	1120
3.2.7.10.7	Objeto _____	1123
3.2.7.10.8	Forma _____	1125
3.2.7.10.9	Registro _____	1126
3.2.7.10.10	Cindibilidade da permuta _____	1127
3.2.7.10.11	Promessa de permuta _____	1129
3.2.7.11	Doação _____	1133
3.2.7.11.1	Histórico _____	1133
3.2.7.11.2	Conceito _____	1135
3.2.7.11.3	Natureza jurídica _____	1136
3.2.7.11.4	Características _____	1137
3.2.7.11.5	Aceitação e o Registro de Imóveis _____	1139
3.2.7.11.6	Registro para a transmutação jurídico-real _____	1141
3.2.7.11.7	Juízo de qualificação registral _____	1141
3.2.7.11.7.1	Em relação aos sujeitos _____	1141
3.2.7.11.7.2	Em relação ao imóvel _____	1143
3.2.7.11.7.3	Instrumento _____	1144
3.2.7.11.8	Espécies de doação no Registro de Imóveis _____	1146
3.2.7.11.8.1	Introdução _____	1146
3.2.7.11.8.2	Doação pura e simples _____	1146
3.2.7.11.8.3	Doação onerosa, modal ou com encargo _____	1147
3.2.7.11.8.4	Doação conjuntiva _____	1148
3.2.7.11.8.5	Doação de ascendente para descendente ou de um cônjuge a outro _____	1150
3.2.7.11.8.6	Doação universal _____	1152
3.2.7.11.8.7	Doação inoficiosa _____	1154
3.2.7.11.8.8	Doação com cláusula de reversão _____	1155
3.2.7.11.8.9	Doação de bem público a particular _____	1157
3.2.7.11.8.10	Promessa de doação _____	1158
3.2.7.11.9	Cancelamento da doação _____	1160
3.2.7.11.10	Distrato _____	1161
3.2.7.12	Regime de bens e partilha _____	1162
3.2.7.12.1	Conceito _____	1162
3.2.7.12.2	Comunhão e condomínio _____	1163
3.2.7.12.3	Doação de bens incomunicáveis _____	1165
3.2.7.12.4	Dissolução da sociedade conjugal _____	1165
3.2.7.12.4.1	Dissolução sem partilha _____	1166

3.2.7.12.4.2	Dissolução com partilha	1166
3.2.7.12.4.3	Dissolução sem partilha e com atribuição de fração	1167
3.2.7.12.4.4	Restabelecimento da sociedade conjugal	1167
3.2.7.12.4.5	Composição do espólio	1168
3.2.7.12.4.6	Cessão de direitos hereditários	1168
3.2.7.12.4.7	Bem individuado	1169
3.2.7.13	Conferência de bens	1169
3.2.7.13.1	Disposições gerais	1169
3.2.7.13.2	Conceito	1170
3.2.7.13.3	Natureza jurídica	1170
3.2.7.13.4	Forma	1171
3.2.7.13.5	Objeto	1173
3.2.7.13.6	Distrato social e a transmissão do imóvel	1174
3.2.7.13.7	Outorga uxória na conferência de bens	1174
3.2.7.13.8	ITBI	1175
<b>3.3</b>	<b>Direitos reais de fruição</b>	<b>1176</b>
<b>3.3.1</b>	<b>Enfiteuse</b>	<b>1176</b>
3.3.1.1	Introdução	1176
3.3.1.2	Histórico e principais características	1177
3.3.1.3	Espécies	1183
3.3.1.4	Natureza jurídica	1184
3.3.1.5	Principais características	1185
3.3.1.6	Enfiteuse civil	1186
3.3.1.6.1	Constituição e registro	1186
3.3.1.6.2	Subenfiteuse	1188
3.3.1.6.3	Direitos reais limitados e enfiteuse	1189
3.3.1.6.4	Efeitos	1190
3.3.1.6.4.1	Direitos e obrigações do senhorio direto	1190
3.3.1.6.4.2	Direitos e obrigações do enfiteuta	1191
3.3.1.6.5	Laudêmio	1193
3.3.1.6.5.1	Conceito	1193
3.3.1.6.5.2	Espécies de laudêmio	1195
3.3.1.6.5.3	Natureza jurídica	1196
3.3.1.6.5.4	Cobrança de laudêmio pela Igreja Católica	1197
3.3.1.6.6	Registro de alienação do domínio útil	1198
3.3.1.6.6.1	Venda	1198

3.3.1.6.2	Permuta	1200
3.3.1.6.3	Doação	1201
3.3.1.6.7	Partilha e divisão do bem enfiteutico	1202
3.3.1.6.8	Direito intertemporal e a viabilidade registral	1203
3.3.1.6.9	Extinção da enfiteuse civil e o Registro de Imóveis	1205
3.3.1.7	Enfiteuse administrativa	1210
3.3.1.7.1	Conceito	1210
3.3.1.7.2	Natureza jurídica	1212
3.3.1.7.3	SPU (Secretaria do Patrimônio da União)	1212
3.3.1.7.4	Constituição	1213
3.3.1.7.5	Enfiteuse de terrenos de marinha	1217
3.3.1.7.5.1	Conceito e a concepção enfiteutica	1217
3.3.1.7.5.2	Demarcação do terreno de marinha e o respectivo registro	1217
3.3.1.7.5.3	Registro da enfiteuse	1219
3.3.1.7.5.4	Loteamento em terrenos de marinha	1220
3.3.1.7.5.5	Incorporação imobiliária em terrenos de marinha	1222
3.3.1.7.6	Transferência de bens enfiteuticos	1222
3.3.1.7.7	Ocupação de bens aforados	1224
3.3.1.7.8	Permissão de uso	1226
3.3.1.7.9	Concessão de uso para fins de moradia	1226
3.3.1.7.10	Extinção	1227
3.3.1.7.10.1	Remição	1227
3.3.1.7.10.2	Desapropriação	1228
3.3.1.7.10.3	Caducidade e revigoração	1228
3.3.1.8	Tutela processual	1231
3.3.1.9	Direito intertemporal	1231
3.3.1.10	Aspectos registrais	1231
<b>3.3.2</b>	<b>Superfície</b>	<b>1233</b>
3.3.2.1	Histórico	1233
3.3.2.2	Conceito	1235
3.3.2.3	Normas de regência	1238
3.3.2.4	Natureza jurídica	1240
3.3.2.5	Espécies	1241
3.3.2.5.1	Superfície por concreção	1242
3.3.2.5.2	Superfície por cisão	1242

3.3.2.5.3	Superfície por sobrelevação	1243
3.3.2.6	Características	1244
3.3.2.6.1	Impessoalidade	1244
3.3.2.6.2	Temporariedade	1245
3.3.2.6.3	Divisibilidade da superfície	1246
3.3.2.6.4	Alienabilidade ou transmissibilidade da superfície	1246
3.3.2.7	Registro e aspectos relativos à formalização	1249
3.3.2.8	Quem pode constituir superfície	1252
3.3.2.9	Objeto	1254
3.3.2.10	Elementos formais	1255
3.3.2.11	Superfície de parte do imóvel	1257
3.3.2.12	Locação pelo superficiário	1258
3.3.2.13	Superfície e condomínio edilício	1260
3.3.2.14	Superfície e direitos de fruição	1260
3.3.2.15	Superfície e direitos de garantia	1261
3.3.2.16	Efeitos jurídicos	1262
3.3.2.16.1	Direitos e obrigações do superficiário	1262
3.3.2.16.2	Direitos e obrigações do proprietário	1265
3.3.2.17	Extinção da superfície	1267
<b>3.3.3</b>	<b>Servidões</b>	<b>1271</b>
3.3.3.1	Origem histórica	1271
3.3.3.2	Disposições gerais	1274
3.3.3.3	Conceito	1275
3.3.3.4	Natureza jurídica	1277
3.3.3.4.1	Direito real limitado	1277
3.3.3.4.2	Passagem forçada (irregistrabilidade)	1278
3.3.3.5	Espécies	1279
3.3.3.5.1	Quanto ao regime jurídico	1279
3.3.3.5.2	Quanto à origem	1281
3.3.3.5.3	Quanto à participação do homem	1283
3.3.3.5.4	Quanto à atividade	1284
3.3.3.5.5	Quanto à natureza da obrigação	1285
3.3.3.5.6	Quanto à aparência	1286
3.3.3.6	Requisitos	1287
3.3.3.7	Características	1289

3.3.3.7.1	Acessoriedade	1289
3.3.3.7.2	Indivisibilidade	1289
3.3.3.7.3	Durabilidade	1290
3.3.3.7.4	Intransmissibilidade	1291
3.3.3.7.5	Impessoalidade	1291
3.3.3.8	Estrutura da servidão	1292
3.3.3.8.1	Sujeitos da servidão	1292
3.3.3.8.2	Objeto da servidão	1294
3.3.3.8.2.1	Servidão em laje	1297
3.3.3.9	Formas constitutivas	1298
3.3.3.9.1	Negócio jurídico inter vivos	1298
3.3.3.9.2	Sentença na ação de divisão	1300
3.3.3.9.3	Testamento	1301
3.3.3.9.4	Usucapião	1301
3.3.3.9.4.1	Usucapião ordinária	1302
3.3.3.9.4.2	Usucapião extraordinária	1303
3.3.3.9.5	Ação confessória	1304
3.3.3.10	Efeitos jurídicos	1305
3.3.3.10.1	Introdução	1305
3.3.3.10.2	Conservação e uso	1306
3.3.3.10.3	Exercício das servidões	1307
3.3.3.10.4	Remoção das servidões	1309
3.3.3.11	Incorporação imobiliária e servidão	1311
3.3.3.12	Servidão administrativa	1312
3.3.3.13	Extinção e cancelamento	1315
3.3.3.13.1	Extinção administrativa e efeitos registrais	1315
3.3.3.13.2	Extinção judicial e efeitos registrais	1319
3.3.3.14	Tutela judicial	1321
3.3.3.14.1	Ação negatória	1321
3.3.3.14.2	Ação possessória	1321
3.3.3.14.3	Ação declaratória de usucapião	1322
3.3.3.14.4	Ação de nunciação de obra nova	1322
<b>3.3.4</b>	<b>Usufruto</b>	<b>1323</b>
3.3.4.1	Introdução	1323
3.3.4.2	Conceito	1327
3.3.4.3	Características	1328



3.3.4.3.1	Introdução	1328
3.3.4.3.2	Inalienabilidade	1329
3.3.4.3.3	Temporariedade	1334
3.3.4.3.4	Divisibilidade	1336
3.3.4.3.5	Personalíssimo	1337
3.3.4.4	Classificação	1339
3.3.4.4.1	Quanto à causa (legal e voluntário)	1339
3.3.4.4.2	Quanto ao objeto (universal e particular)	1342
3.3.4.4.3	Quanto à extensão (pleno e restrito)	1343
3.3.4.4.4	Quanto à duração (vitalício e temporário)	1344
3.3.4.4.5	Quanto ao sujeito (individual, conjunto e sucessivo)	1345
3.3.4.4.6	Quanto ao histórico (próprio e impróprio)	1347
3.3.4.4.7	Quanto ao modo de constituição (expresso e deducto)	1348
3.3.4.5	Estrutura jurídica	1350
3.3.4.5.1	As partes	1350
3.3.4.5.2	Objeto	1353
3.3.4.5.3	Formas de constituição	1357
3.3.4.5.3.1	Convencional: Contrato	1357
3.3.4.5.3.2	Convencional: Testamento	1360
3.3.4.5.3.3	Usucapião (usufruto misto)	1361
3.3.4.5.3.4	Legal	1362
3.3.4.5.3.5	Aspectos registrais	1366
3.3.4.6	Situações especiais	1369
3.3.4.6.1	Cláusulas restritivas da propriedade e o usufruto	1369
3.3.4.6.2	Impenhorabilidade	1371
3.3.4.6.3	Locação	1372
3.3.4.6.4	As promessas de usufruto (promessa de doação e compromisso de venda e compra)	1373
3.3.4.6.5	Partilha de usufruto	1374
3.3.4.6.6	Permuta de usufruto	1375
3.3.4.6.7	Divisão do imóvel com usufruto	1375
3.3.4.6.8	Usufruto por sub-rogação	1376
3.3.4.6.9	Incomunicabilidade do usufruto	1376
3.3.4.7	Direitos e deveres do usufrutuário	1377
3.3.4.7.1	Direito à posse	1377

3.3.4.7.2	Direito ao uso	1377
3.3.4.7.3	Direito à administração	1378
3.3.4.7.4	Direito à percepção dos frutos	1379
3.3.4.7.5	Dever de inventariar	1380
3.3.4.7.6	Dever de prestar caução	1381
3.3.4.7.7	Dever de conservação	1384
3.3.4.7.8	Dever de pagamento de juros do capital ou da dívida e de seguro	1384
3.3.4.7.9	Dever de restituição	1385
3.3.4.8	Direitos e deveres do proprietário	1386
3.3.4.8.1	Direito à preservação da coisa	1386
3.3.4.8.2	Direito de instituir gravames sobre a nua propriedade e de extinguir condomínio	1387
3.3.4.8.3	Direito à indenização do seguro e ao tesouro	1388
3.3.4.8.4	Dever de sujeição	1388
3.3.4.8.5	Dever de custear as despesas extraordinárias ou não módicas	1388
3.3.4.9	Extinção	1389
3.3.4.9.1	Extinção administrativa	1389
3.3.4.9.2	Extinção judicial	1394
<b>3.3.5</b>	<b>Do uso e da habitação</b>	<b>1396</b>
3.3.5.1	Uso	1396
3.3.5.1.1	Origem histórica	1396
3.3.5.1.2	Conceito	1397
3.3.5.1.3	Características	1400
3.3.5.1.3.1	Temporariedade	1400
3.3.5.1.3.2	Indivisibilidade	1400
3.3.5.1.3.3	Inalienabilidade	1401
3.3.5.1.3.4	Intuitu personae	1401
3.3.5.1.4	Objeto	1402
3.3.5.1.5	Instrumentação e registro	1403
3.3.5.1.6	Sujeito ativo	1404
3.3.5.2	Habitação	1406
3.3.5.2.1	Origem histórica	1406
3.3.5.2.2	Conceito	1406
3.3.5.2.3	Características	1408
3.3.5.2.3.1	Destinação exclusiva para residência	1408

3.3.5.2.3.1.1	Inalienabilidade	1408
3.3.5.2.3.1.2	Temporiedade	1409
3.3.5.2.3.1.3	Indivisibilidade	1409
3.3.5.2.3.1.4	Gratuidade	1410
3.3.5.2.4	Objeto	1410
3.3.5.2.5	Habitação convencional	1411
3.3.5.2.6	Habitação legal	1412
3.3.5.2.7	Renúncia da habitação legal	1416
3.3.5.2.8	Sujeitos	1417
3.3.5.2.9	Formas de constituição	1417
<b>3.3.6</b>	<b>Renda constituída sobre imóvel</b>	<b>1418</b>
3.3.6.1	Introdução	1418
3.3.6.1.1	Conceito	1419
3.3.6.1.2	Natureza jurídica	1420
3.3.6.1.3	Espécies	1422
3.3.6.1.4	Estrutura	1423
3.3.6.1.4.1	Estrutura objetiva	1423
3.3.6.1.4.2	Estrutura subjetiva	1424
3.3.6.1.4.3	Estrutura formal	1425
3.3.6.1.4.4	Registro	1425
3.3.6.2	Efeitos jurídicos	1427
3.3.6.3	Causas de extinção	1429