

«coleção»

TRATADO  
**NOTARIAL  
E REGISTRAL**



# SUMÁRIO

<b>3.4</b>	<b>Direito real de aquisição</b>	<b>42</b>
<b>3.4.1</b>	<b>Compromisso irrevocabél de compra e venda</b>	<b>42</b>
3.4.1.1	Disposições gerais	42
3.4.1.2	Introdução histórica	43
3.4.1.3	Regime jurídico	47
3.4.1.4	Conceito	50
3.4.1.5	Natureza jurídica	51
3.4.1.5.1	Introdução	51
3.4.1.5.2	Compromisso irrevocabél de compra e venda não registrado	51
3.4.1.5.2.1	Natureza pré-contratual, preliminar ou de promessa	51
3.4.1.5.2.2	Natureza contratual	53
3.4.1.5.3	Compromisso irrevocabél de compra e venda com registro	54
3.4.1.5.3.1	Natureza de direito real de propriedade	54
3.4.1.5.3.2	Natureza de direito real de fruição	54
3.4.1.5.3.3	Natureza de direito real de garantia	54
3.4.1.5.3.4	Natureza de direito real sobre coisa alheia sui generis (Direito real de aquisição)	55
3.4.1.6	Classificação	56
3.4.1.6.1	Quanto ao ato registrário	56
3.4.1.6.2	Quanto à natureza	57
3.4.1.7	Estrutura jurídica	57
3.4.1.7.1	Estrutura subjetiva	57
3.4.1.7.2	Estrutura objetiva	60
3.4.1.7.3	Estrutura formal	62
3.4.1.7.3.1	Pluralidade de formas	62
3.4.1.7.3.2	Art. 26 da Lei nº 6.766/1979	64
3.4.1.7.3.3	Instrumento particular	64
3.4.1.8	Cláusula de arrependimento	65
3.4.1.9	Efeitos jurídicos	68
3.4.1.9.1	Compromisso irrevocabél de compra e venda registrado	68
3.4.1.9.1.1	Direito de seqüela	68
3.4.1.9.1.2	Oponibilidade erga omnes com o registro	68
3.4.1.9.2	Qualquer compromisso de compra e venda	71
3.4.1.9.2.1	Cessibilidade	71

3.4.1.9.2.2	Transmissão causa mortis	73
3.4.1.9.2.3	Imissão na posse	74
3.4.1.9.2.4	Purgação da mora	75
3.4.1.9.2.5	Adjudicação compulsória	77
3.4.1.10	Registro imobiliário	79
3.4.1.10.1	Ato registral: registro ou averbação	79
3.4.1.10.2	Questões registrais nos loteamentos	81
3.4.1.10.3	Opção de compra	82
3.4.1.10.4	Vênia conjugal	83
3.4.1.11	Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 (Lei do Distrato)	84
3.4.1.11.1	Introdução	84
3.4.1.11.2	Patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias e o papel do registrador de imóveis	85
3.4.1.11.2.1	A instituição do patrimônio de afetação e o registro de imóveis	88
3.4.1.11.3	O inadimplemento do promitente vendedor na incorporação imobiliária	89
3.4.1.11.4	O inadimplemento do compromissário comprador na incorporação imobiliária	91
3.4.1.11.5	O inadimplemento nos loteamentos	94
3.4.1.11.6	Continuidade registral no compromisso de compra e venda	95
3.4.1.12	Compromisso de compra e venda e ITBI	98
3.4.1.13	Alvará judicial nas promessas de vendas do falecido	101
3.4.1.14	Venda a terceiro de imóvel prometido à venda	102
3.4.1.15	Cessão do compromisso de compra e venda	103
3.4.1.15.1	Conceito e efeitos	103
3.4.1.15.2	Formas de instrumentalização	104
3.4.1.15.3	Registro e outorga da escritura definitiva	105
3.4.1.15.4	Anuência do promitente vendedor	106
3.4.1.16	Aquisição da propriedade definitiva	107
3.4.1.16.1	Por escritura definitiva e as hipóteses do artigo 26, § 6º da Lei nº 6.766/1979	107
3.4.1.16.2	Por adjudicação compulsória	108
3.4.1.16.3	Por termo de quitação e as divergências como documento hábil de transmissão de propriedade (art. 26, §6º, da Lei nº 6.766/1979 versus art. 167, II, "32" da Lei nº 6.015/1973)	109

3.4.1.17	Extinção do compromisso irrevogável de compra e venda	109
3.4.1.17.1	Introdução	109
3.4.1.17.2	Extinção extrajudicial	110
3.4.1.17.2.1	Resilição	110
3.4.1.17.2.1.1	Resilição bilateral (distrato)	110
3.4.1.17.2.1.2	Resilição unilateral	111
3.4.1.17.2.2	Rescisão extrajudicial	113
3.4.1.17.2.2.1	Hipótese de incidência	113
3.4.1.17.2.2.2	Ofício competente	114
3.4.1.17.2.2.3	Qualificação e autuação	114
3.4.1.17.2.2.4	Prenotação e os efeitos da prioridade	115
3.4.1.17.2.2.5	Notificação	116
3.4.1.17.2.2.6	Prazos e a forma de contagem	117
3.4.1.17.2.2.7	Pagamento ou não quitação de débito e efeitos	118
3.4.1.17.2.2.8	Atos registrais	120
3.4.1.17.3	Extinção judicial	120
3.4.1.17.3.1	Rescisão judicial	121
3.4.1.17.3.2	Adjudicação compulsória	123
<b>3.5</b>	<b>Direitos reais de garantia</b>	<b>126</b>
<b>3.5.1</b>	<b>Teoria geral dos direitos reais de garantia</b>	<b>126</b>
3.5.1.1	Introdução histórica	126
3.5.1.2	Conceito de garantia	129
3.5.1.3	Espécies de garantia	130
3.5.1.4	Princípios gerais	132
3.5.1.5	Estrutura jurídica	136
3.5.1.5.1	Estrutura subjetiva	136
3.5.1.5.2	Estrutura objetiva e bens insuscetíveis	140
3.5.1.5.3	Estrutura formal	146
3.5.1.6	Vencimento normal e antecipado dos direitos reais de garantia	149
<b>3.5.2</b>	<b>Hipoteca</b>	<b>153</b>
3.5.2.1	Origem histórica	153
3.5.2.2	Conceito e natureza jurídica	158
3.5.2.3	Características	159
3.5.2.3.1	Direito acessório	159

3.5.2.3.2	Direito temporário	161
3.5.2.3.3	Direito solene	162
3.5.2.3.4	Garantia indivisível	163
3.5.2.3.5	Bem imóvel ou imobilizado	163
3.5.2.3.6	Outras características	164
3.5.2.4	Classificação	165
3.5.2.5	Princípios	166
3.5.2.5.1	Princípio da publicidade	166
3.5.2.5.2	Princípio da prioridade registral na hipoteca	166
3.5.2.5.2.1	Regra geral	166
3.5.2.5.2.2	Prenotação no Registro de Imóveis e a segunda hipoteca	167
3.5.2.5.3	Princípio da especialização	168
3.5.2.5.4	Princípio da indivisibilidade. Divisão e fusão de imóvel hipotecado	170
3.5.2.6	Espécies	173
3.5.2.6.1	Introdução	173
3.5.2.6.2	Hipoteca convencional	173
3.5.2.6.3	Hipoteca legal	174
3.5.2.6.3.1	Conceito	174
3.5.2.6.3.2	Espécies	175
3.5.2.6.3.3	Especialização	175
3.5.2.6.3.4	Registro	176
3.5.2.6.4	Hipoteca judiciária	177
3.5.2.6.4.1	Conceito	177
3.5.2.6.4.2	Requisitos	178
3.5.2.6.4.3	Instrumentalização	179
3.5.2.6.4.4	Legitimado a requerer o registro	180
3.5.2.6.4.5	Especialização da garantia	180
3.5.2.6.5	Hipoteca no processo penal	182
3.5.2.6.5.1	Conceito	182
3.5.2.6.5.2	Natureza jurídica	182
3.5.2.6.5.3	Procedimento de especialização	182
3.5.2.6.6	Hipoteca censual	183
3.5.2.6.7	Hipoteca invertida	185
3.5.2.6.8	Hipoteca abstrata ou substantiva	187
3.5.2.7	Pluralidade de hipotecas	188
3.5.2.7.1	Sub-hipoteca	188

3.5.2.7.2	Execução promovida pelo credor da segunda hipoteca	190
3.5.2.8	Juízo de qualificação registral	190
3.5.2.8.1	Em relação ao objeto	190
3.5.2.8.1.1	Disposições gerais	190
3.5.2.8.1.2	Hipoteca de imóveis	191
3.5.2.8.1.3	Direitos a serem dados em hipoteca	192
3.5.2.8.1.4	Hipoteca na incorporação imobiliária	192
3.5.2.8.1.5	Hipoteca de imóvel hipotecado	194
3.5.2.8.1.6	Hipoteca de imóvel alienado fiduciariamente	194
3.5.2.8.2	Em relação a quem pode hipotecar	195
3.5.2.8.2.1	Proprietário e o princípio da disponibilidade e continuidade registral	195
3.5.2.8.2.2	Vênia Conjugal	196
3.5.2.8.2.3	Condomínio tradicional e edifício	197
3.5.2.8.2.4	Incapazes	197
3.5.2.8.2.5	Representatividade de pessoa jurídica	198
3.5.2.8.2.6	Proprietário resolúvel	199
3.5.2.8.2.7	Compromissário comprador e promitente vendedor	200
3.5.2.8.2.8	Usufrutuário	201
3.5.2.8.2.9	Enfiteuta e senhorio	201
3.5.2.8.3	Em relação ao instrumento	202
3.5.2.8.3.1	Forma da hipoteca legal e judiciária	202
3.5.2.8.3.2	Forma da hipoteca cedular	203
3.5.2.8.3.3	Forma da hipoteca convencional	204
3.5.2.9	Registro da hipoteca	205
3.5.2.9.1	Natureza do ato registral	205
3.5.2.9.2	Efeitos do registro	205
3.5.2.10	Hipoteca de linhas férreas e a competência registral	206
3.5.2.11	Venda e compra com pacto adjeto de hipoteca	207
3.5.2.11.1	Conceito	207
3.5.2.11.2	Hipóteses de incidência	207
3.5.2.11.3	Natureza do ato registral	208
3.5.2.11.4	Incindibilidade do título	208
3.5.2.12	Hipoteca no Sistema Financeiro de Habitação e no Sistema Financeiro Imobiliário	209
3.5.2.12.1	Disposições gerais e regime jurídico	209

3.5.2.12.2	Alienação de imóvel hipotecado no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e a anuência do credor	209
3.5.2.12.3	Revogação da Lei nº 8.004/1990 pelo Código Civil de 2002. Divergências doutrinárias e jurisprudenciais.	210
3.5.2.12.4	Penhora de imóvel hipotecado ao Sistema Financeiro de Habitação	211
3.5.2.13	Prorrogação e perempção da hipoteca	212
3.5.2.14	Restabelecimento de hipoteca	214
3.5.2.15	Cédulas hipotecárias	215
3.5.2.15.1	Disposições gerais	215
3.5.2.15.2	Forma	216
3.5.2.15.3	Legitimidade de emissão	217
3.5.2.15.4	Ato registral	217
3.5.2.15.5	Vênia conjugal na emissão e no endosso	218
3.5.2.15.6	Cancelamento no Registro de Imóveis	219
3.5.2.15.7	Endosso e seus efeitos no Registro de Imóveis	219
3.5.2.16	Caução de crédito hipotecário	220
3.5.2.17	Aditamento da hipoteca. Novação	221
3.5.2.18	Cessão de graus na hipoteca e requisitos	223
3.5.2.19	Extinção	224
3.5.2.19.1	Noções gerais	224
3.5.2.19.2	Desaparecimento ou extinção da obrigação	226
3.5.2.19.3	Perecimento da coisa ou resolução da propriedade	227
3.5.2.19.4	Renúncia do credor	228
3.5.2.19.5	Remição, resgate ou redenção da hipoteca	228
3.5.2.19.6	Arrematação ou adjudicação em hasta pública	230
3.5.2.19.7	Prescrição da dívida	231
3.5.2.19.8	Desapropriação	232
3.5.2.19.9	Perempção	233
<b>3.5.3</b>	<b>Anticrese</b>	<b>235</b>
3.5.3.1	Introdução histórica	235
3.5.3.2	Conceito	240
3.5.3.3	Natureza jurídica	241
3.5.3.4	Modo de constituição	243
3.5.3.5	Efeitos jurídicos	245
3.5.3.5.1	Direitos e obrigações do credor anticrético	245

3.5.3.5.2	Direitos e obrigações do devedor anticrético	248
3.5.3.6	Questões especiais	249
3.5.3.6.1	Usufruto e compromisso irrevogável de compra e venda	249
3.5.3.6.2	Constituição simultânea com a hipoteca	250
3.5.3.6.3	Sub-rogação	250
3.5.3.7	Extinção da anticrese	252
3.5.3.7.1	Extinção do crédito	252
3.5.3.7.2	Remissão	253
3.5.3.7.3	Renúncia	253
3.5.3.7.4	Percimento do objeto	253
3.5.3.7.5	Usucapião do prédio gravado	254
3.5.3.7.6	Perempção	254
<b>3.5.4</b>	<b>Penhor</b>	<b>254</b>
3.5.4.1	Conceito e disposições gerais	254
3.5.4.2	Histórico	255
3.5.4.3	Características	264
3.5.4.3.1	Indivisibilidade	264
3.5.4.3.2	Acessoriedade	265
3.5.4.3.3	Prelação	265
3.5.4.3.4	Sequela	266
3.5.4.4	Espécies de penhor	267
3.5.4.4.1	Penhor comum	268
3.5.4.4.1.1	Penhor legal	269
3.5.4.4.1.2	Penhor de títulos de crédito	273
3.5.4.4.2	Penhor especial de coisas corpóreas	275
3.5.4.4.2.1	Noções gerais	275
3.5.4.4.2.2	Objeto	277
3.5.4.4.2.3	Instrumento constitutivo	277
3.5.4.4.3	Quem pode dar em penhor	279
3.5.4.4.4	Pacto comissório	281
3.5.4.4.5	Penhor de direitos	281
3.5.4.4.6	Penhor rural	284
3.5.4.4.7	Penhor mercantil	287
3.5.4.4.8	Penhor industrial	288
3.5.4.4.9	Penhor de veículos	290

<b>3.5.5</b>	<b>Caução</b>	<b>290</b>
3.5.5.1	Conceito	290
3.5.5.2	Natureza jurídica e espécies	291
3.5.5.3	Caução real imobiliária	293
3.5.5.3.1	Caução lastreada em alienação fiduciária de bens imóveis	293
3.5.5.3.2	Substituição da hipoteca legal por caução de títulos da dívida pública	294
3.5.5.3.3	Garantia em loteamento urbano	294
3.5.5.3.4	Caução locatícia	295
<b>3.5.6</b>	<b>Alienação fiduciária em garantia</b>	<b>298</b>
3.5.6.1	Introdução	298
3.5.6.2	Origem histórica	299
3.5.6.3	Direito comparado	304
3.5.6.4	Conceito	309
3.5.6.5	Natureza jurídica	312
3.5.6.5.1	Teoria da propriedade resolúvel	312
3.5.6.5.2	Teoria do direito real de garantia	314
3.5.6.5.3	Teoria do direito real de aquisição	315
3.5.6.5.4	Teoria do patrimônio de afetação	315
3.5.6.6	Características	318
3.5.6.7	Elemento subjetivo	322
3.5.6.7.1	Disposições gerais	322
3.5.6.7.2	Usufrutuário, superficiário e credor anticrético	323
3.5.6.7.3	Compromissário comprador e cessionário	324
3.5.6.7.4	Condomínio voluntário (tradicional)	325
3.5.6.7.5	Titular do direito real de concessão de uso e de concessão do direito real de uso para fins de moradia	325
3.5.6.7.6	Terceiro na operação principal de empréstimo	326
3.5.6.8	Elemento objetivo	327
3.5.6.8.1	Natureza do rol: exaustivo versus taxativo	327
3.5.6.8.2	Imóvel, enfiteuse, propriedade superficiária, direito de uso especial para fins de moradia e o direito real de uso	328
3.5.6.8.3	Disponibilidade do imóvel e dos direitos dados em alienação fiduciária	330

3.5.6.8.4	Alienação fiduciária de segundo grau _____	331
3.5.6.8.5	Dois ou mais imóveis em garantia e o procedimento extrajudicial de cobrança de débito _____	333
3.5.6.8.6	Afetação ou exclusividade do bem dado em garantia _____	334
3.5.6.9	Aspectos formais _____	336
3.5.6.9.1	Natureza do instrumento _____	336
3.5.6.9.2	Especialização da dívida: requisitos do art. 24 da Lei nº 9.514/1997 e o controle de legalidade registral _____	337
3.5.6.10	Aspectos registrais _____	340
3.5.6.10.1	Natureza e efeitos do registro _____	340
3.5.6.10.2	Atos registrais _____	341
3.5.6.10.3	Competência registral _____	343
3.5.6.10.4	Aditamento da alienação fiduciária. Novação _____	344
3.5.6.11	Quitação e cancelamento da alienação fiduciária _____	346
3.5.6.12	Procedimento de execução extrajudicial _____	348
3.5.6.12.1	Introdução _____	348
3.5.6.12.2	Constituição em mora e inadimplemento _____	350
3.5.6.12.3	Rogação e requisitos formais do requerimento _____	352
3.5.6.12.3.1	Prenotação do título e autuação _____	352
3.5.6.12.3.2	Requisitos do requerimento _____	353
3.5.6.12.3.3	Vencimento antecipado da dívida _____	354
3.5.6.12.3.3.1	Aplicação subsidiária do Código Civil _____	354
3.5.6.12.3.3.2	Hipóteses de vencimento antecipado do art. 1.425 do CC/2002 _____	354
3.5.6.12.3.3.3	Demonstrativo de débito e o controle pelo oficial _____	357
3.5.6.12.3.4	Prioridade registral e a qualificação dos protocolos posteriores à intimação _____	357
3.5.6.12.4	Legitimidade para receber notificação _____	358
3.5.6.12.4.1	Fiduciante _____	358
3.5.6.12.4.2	Portaria de condomínio _____	358
3.5.6.12.4.3	Devedor falecido _____	359
3.5.6.12.4.4	Devedores casados e a procuração recíproca _____	359
3.5.6.12.4.5	Pessoas jurídicas e o controle de representação _____	360
3.5.6.12.5	Formas de notificação _____	360
3.5.6.12.5.1	Pessoal _____	360

3.5.6.12.5.2	Correio _____	362
3.5.6.12.5.3	Hora certa _____	362
3.5.6.12.5.4	Edital _____	363
3.5.6.12.5.5	Intimações e os prazos de purgação da mora aplicáveis nos financiamentos habitacionais _____	364
3.5.6.12.5.6	Intimação e os loteamentos e condomínios _____	365
3.5.6.12.6	Suspensão do procedimento de intimação _____	366
3.5.6.12.7	Prazo para purgação da mora e seus efeitos _____	367
3.5.6.12.8	Lei nº 13.465/2017 e o direito intertemporal _____	370
3.5.6.13	Consolidação da propriedade _____	371
3.5.6.13.1	Conceito _____	371
3.5.6.13.2	Ato no Registro de Imóveis _____	372
3.5.6.13.3	Natureza jurídica _____	373
3.5.6.13.4	Requisitos _____	374
3.5.6.13.5	Atos registrais _____	377
3.5.6.13.6	Efeitos _____	378
3.5.6.13.7	ITBI e laudêmio _____	379
3.5.6.13.8	Cancelamento da consolidação da propriedade _____	380
3.5.6.13.9	Indisponibilidade de direitos _____	381
3.5.6.14	Dação em pagamento _____	383
3.5.6.14.1	Conceito. Pacto Comissório _____	383
3.5.6.14.2	Natureza do ato registral _____	384
3.5.6.15	Leilão extrajudicial e o Registro de Imóveis _____	385
3.5.6.16	Arrematação _____	389
3.5.6.17	Cessão da posição contratual _____	390
3.5.6.17.1	Aspectos comuns _____	390
3.5.6.17.2	Cessão dos direitos do credor fiduciário _____	391
3.5.6.17.3	Cessão dos direitos do devedor fiduciante _____	392
3.5.6.18	Penhora dos direitos do credor fiduciário e do devedor fiduciante _____	395
3.5.6.19	Partilha de imóvel alienado fiduciariamente _____	397
3.5.6.20	Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) _____	398
3.5.6.20.1	Conceito _____	398
3.5.6.20.2	Espécies _____	399
3.5.6.20.3	Registro. Natureza do ato registral _____	400
3.5.6.20.4	Requisitos _____	401
3.5.6.20.5	Cessão do crédito representado por CCI _____	401

3.5.6.20.6	Resgate da dívida com CCI _____	402
3.5.6.20.7	Emolumentos _____	403
<b>3.6</b>	<b>Títulos judiciais _____</b>	<b>406</b>
<b>3.6.1</b>	<b>Conceito _____</b>	<b>406</b>
<b>3.6.2</b>	<b>Qualificação registral _____</b>	<b>410</b>
3.6.2.1	Noções gerais _____	410
3.6.2.2	Ordem judicial e título judicial _____	416
3.6.2.3	Nota de exigências e o crime de desobediência _____	418
<b>3.6.3</b>	<b>Arresto e sequestro _____</b>	<b>419</b>
3.6.3.1	Medidas cautelares nominadas ou típicas _____	419
3.6.3.2	Arresto _____	420
3.6.3.2.1	Conceito _____	420
3.6.3.2.2	Espécies _____	421
3.6.3.2.3	Natureza jurídica _____	421
3.6.3.2.4	Pressupostos _____	422
3.6.3.3	Sequestro _____	423
3.6.3.3.1	Conceito _____	423
3.6.3.3.2	Natureza jurídica _____	424
3.6.3.3.3	Pressupostos _____	424
3.6.3.4	Natureza do ato registral _____	425
3.6.3.5	Publicidade registral e Lei 13.097/2015 _____	426
3.6.3.6	Requisitos para a averbação do título _____	428
3.6.3.7	Arresto e sequestro e o princípio da continuidade _____	428
3.6.3.8	Transmissão de imóvel arrestado ou sequestrado _____	429
3.6.3.9	Cancelamento _____	429
<b>3.6.4</b>	<b>Arrolamento e arrolamento fiscal _____</b>	<b>430</b>
3.6.4.1	Conceito _____	430
3.6.4.2	Natureza jurídica _____	431
3.6.4.3	Efeitos _____	431
3.6.4.4	Peculiaridades do arrolamento fiscal _____	432
3.6.4.4.1	Disposições gerais _____	432
3.6.4.4.2	Título _____	433
3.6.4.4.3	Natureza do ato registral _____	434
3.6.4.4.4	Art. 64-A da Lei nº 9.532/1997 e seus efeitos no Registro Imobiliário _____	434

3.6.4.4.5	Cancelamento _____	435
<b>3.6.5</b>	<b>Penhora _____</b>	<b>436</b>
3.6.5.1	Conceito _____	436
3.6.5.2	Registro _____	436
3.6.5.3	Natureza do ato registral _____	437
3.6.5.4	Inscrições registrais preventivas _____	438
3.6.5.5	Requisitos _____	439
3.6.5.6	Objeto da penhora e o Registro de Imóveis _____	441
3.6.5.7	Penhora de imóvel inalienável e impenhorável _____	443
3.6.5.8	Penhora de bem indivisível _____	446
3.6.5.9	Penhora de direitos do imóvel _____	446
3.6.5.9.1	Generalidades _____	446
3.6.5.9.2	Usufruto _____	447
3.6.5.9.3	Compromisso de compra e venda _____	448
3.6.5.9.4	Direito hereditário _____	449
3.6.5.9.5	Alienação fiduciária _____	450
3.6.5.10	Penhora do patrimônio de afetação estendido _____	451
3.6.5.11	Penhora de dívida federal (art. 53 da Lei nº 8.212/1991) _____	452
3.6.5.12	Fraude à execução. Averbação de ineficácia _____	454
3.6.5.13	Cancelamento direto e indireto do registro da penhora _____	456
3.6.5.14	Penhora eletrônica _____	459
<b>3.6.6</b>	<b>Averbação premonitória _____</b>	<b>459</b>
3.6.6.1	Conceito _____	459
3.6.6.2	Objetivo _____	460
3.6.6.3	Evolução legislativa _____	461
3.6.6.4	Art. 792, do Código de Processo Civil de 2015 e art. 54, da Lei nº 13.097/2015 _____	462
3.6.6.5	Requisitos _____	463
3.6.6.6	Procedimento _____	467
3.6.6.7	Art. 799, IX do Código de Processo Civil de 2015 _____	469
3.6.6.8	Fraude à execução _____	470
<b>3.6.7</b>	<b>Averbação pré-executória (Lei nº 13.606/2018) _____</b>	<b>470</b>
3.6.7.1	Conceito _____	470
3.6.7.2	Requisitos _____	471

3.6.7.3	Constitucionalidade _____	471
<b>3.6.8</b>	<b>Protesto contra alienação de bens _____</b>	<b>472</b>
3.6.8.1	Conceito _____	472
3.6.8.2	Natureza jurídica _____	473
3.6.8.3	Regime jurídico _____	473
3.6.8.4	Questões registrais _____	474
3.6.8.4.1	Histórico de procedimentos no Registro de Imóveis _____	474
3.6.8.4.2	Determinação de intimação oficial _____	476
3.6.8.4.3	Ato de averbação _____	477
3.6.8.4.4	Arquivamento. O Provimento nº 07/1976 (1ª vara) _____	478
3.6.8.5	Efeitos registrais _____	478
3.6.8.5.1	Não torna a coisa inalienável _____	478
3.6.8.5.2	Não onera a propriedade _____	479
3.6.8.5.3	Não impede o loteamento _____	479
3.6.8.6	Cancelamento _____	480
<b>3.6.9</b>	<b>Hipoteca judiciária _____</b>	<b>480</b>
3.6.9.1	Conceito _____	480
3.6.9.2	Requisitos _____	482
3.6.9.3	Título hábil _____	483
3.6.9.4	Legitimado a requerer o registro _____	484
3.6.9.5	Direito de preferência _____	485
3.6.9.6	Dispensa de especialização _____	485
3.6.9.7	Questões processuais _____	486
3.6.9.8	Legislações anteriores _____	486
3.6.9.8.1	Código Civil de 1916 _____	486
3.6.9.8.2	Código de Processo Civil de 1973 _____	487
<b>3.6.10</b>	<b>Citação em ações reais e pessoais reipersecutórias _____</b>	<b>488</b>
3.6.10.1	Breve histórico _____	488
3.6.10.2	Natureza do ato registral e efeitos _____	490
3.6.10.3	Certidão de registro de citação em ação real ou pessoal reipersecutória _____	491
3.6.10.4	Conceitos: ação real e ação pessoal reipersecutória _____	492
3.6.10.5	A citação e o Registro de Imóveis _____	493
3.6.10.6	Averbação premonitória: diferenciações _____	493
<b>3.6.11</b>	<b>Formal de partilha _____</b>	<b>494</b>

3.6.11.1	Disposições gerais _____	494
3.6.11.2	Inventário e partilha _____	497
3.6.11.2.1	Conceito de inventário _____	497
3.6.11.2.2	Espécies de inventário _____	498
3.6.11.2.3	Competência _____	499
3.6.11.3	Título apto para registro _____	500
3.6.11.3.1	Questões gerais _____	500
3.6.11.3.2	Requisitos do inventário extrajudicial _____	501
3.6.11.3.2.1	Partes capazes (herdeiros, cônjuge ou companheiro supérstite) _____	501
3.6.11.3.2.2	Cônjuge do herdeiro _____	501
3.6.11.3.2.3	Companheiro do de cujus _____	502
3.6.11.3.2.4	Partes concordes _____	503
3.6.11.3.2.5	Inexistência de testamento _____	503
3.6.11.3.2.6	Assistência de advogado _____	504
3.6.11.3.2.7	Requisitos do inventário judicial _____	505
3.6.11.4	Princípios registrais _____	506
3.6.11.5	Fiscalização de imposto sobre transmissão e emolumentos _____	507
3.6.11.6	Elementos subjetivos _____	508
3.6.11.7	Elementos objetivos _____	509
3.6.11.8	Legislação aplicável ou direito intertemporal _____	510
3.6.11.9	Partilha per saltum _____	512
3.6.11.10	Monte partilhável _____	513
3.6.11.11	Bem não sujeito à partilha _____	517
3.6.11.12	Súmula 377 do STF e a qualificação registral _____	519
3.6.11.13	Cessão de direitos hereditários _____	521
3.6.11.14	Renúncia à herança _____	524
3.6.11.15	Direito de representação _____	525
3.6.11.16	Credores _____	526
<b>3.6.12</b>	<b>Divórcio e separação _____</b>	<b>527</b>
3.6.12.1	Conceito _____	527
3.6.12.1.1	Espécies _____	529
3.6.12.1.2	Competência _____	531
3.6.12.1.3	Título _____	532
3.6.12.1.3.1	Disposições gerais _____	532



3.6.12.1.3.2	Escritura pública	532
3.6.12.1.3.3	Título judicial	533
3.6.12.1.4	Princípios registrais	534
3.6.12.1.5	Regime patrimonial e a propriedade do bem partilhado	534
3.6.12.1.6	Fiscalização dos impostos sobre transmissão	536
3.6.12.1.7	Elementos subjetivos	537
3.6.12.1.8	Elementos objetivos	537
3.6.12.1.8.1	Disposições gerais	537
3.6.12.1.8.2	Imóvel com alienação fiduciária	537
3.6.12.1.8.3	Partilha de usufruto	538
3.6.12.1.9	Natureza do ato registral: registro ou averbação	538
3.6.12.1.10	Natureza jurídica do estado dos bens do casal e o Registro de Imóveis	540
3.6.12.1.11	Restabelecimento da sociedade conjugal	543
<b>3.6.13</b>	<b>Ação demarcatória e ação divisória</b>	<b>545</b>
3.6.13.1	Introdução histórica	545
3.6.13.2	Conceitos	546
3.6.13.2.1	Ação demarcatória	546
3.6.13.2.2	Ação divisória	547
3.6.13.3	Procedimento	549
3.6.13.3.1	Disposições gerais	549
3.6.13.3.2	Especificidades da ação demarcatória	549
3.6.13.3.3	Especificidades da ação divisória	551
3.6.13.4	Qualificação registral	553
<b>3.6.14</b>	<b>Carta de adjudicação e arrematação</b>	<b>556</b>
3.6.14.1	Disposições gerais	556
3.6.14.2	Cartas e requisitos	559
3.6.14.3	Conceito	561
3.6.14.3.1	Adjudicação	561
3.6.14.3.2	Arrematação	562
3.6.14.4	Letigimidade	563
3.6.14.4.1	Adjudicação	563
3.6.14.4.2	Arrematação	565
3.6.14.5	Natureza jurídica da aquisição	565
3.6.14.5.1	Momento da aquisição	565

3.6.14.5.2	Forma originária e derivada de aquisição da propriedade	567
3.6.14.6	Procedimento	574
3.6.14.6.1	Adjudicação	574
3.6.14.6.2	Arrematação	576
3.6.14.7	Efeitos	577
3.6.14.7.1	Carta de Adjudicação	577
3.6.14.7.2	Carta de Arrematação	578
3.6.14.8	Arrematação e continuidade registral	579
3.6.14.9	Adjudicação de unidade autônoma pelo condomínio	583
3.6.14.10	Trânsito em julgado da arrematação e adjudicação	584
3.6.14.11	Arrematação de imóveis com indisponibilidade do art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/1991	585
3.6.14.12	Certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias	589
3.6.14.13	Cancelamento de hipoteca ou outro gravame de imóvel arrematado	591
3.6.14.14	Registro da arrematação e a observância da ordem de preferência das penhoras	594
<b>3.6.15</b>	<b>Títulos estrangeiros</b>	<b>594</b>
3.6.15.1	Conceito	594
3.6.15.2	Espécies	595
3.6.15.2.1	Atos autênticos de países estrangeiros com força de instrumento público	595
3.6.15.2.2	Sentença estrangeira	597
3.6.15.2.2.1	Disposições sobre o registro	597
3.6.15.2.2.2	Procedimento de homologação pelo STJ	598
3.6.15.2.2.3	Homologação pelo STJ do divórcio e separação estrangeiros	599
<b>3.6.16</b>	<b>Títulos administrativos</b>	<b>601</b>
3.6.16.1	Desapropriação	601
3.6.16.1.1	Introdução	601
3.6.16.1.2	Conceito	603
3.6.16.1.3	Histórico	605
3.6.16.1.4	Regime jurídico	607
3.6.16.1.5	Espécies	608
3.6.16.1.6	Natureza jurídica e efeitos no Registro de Imóveis	610

3.6.16.1.7	Pressupostos	613
3.6.16.1.8	Processo expropriatório	615
3.6.16.1.8.1	Primeira fase (declaratória)	615
3.6.16.1.8.2	Segunda fase (executória)	616
3.6.16.1.8.3	Caducidade da desapropriação	618
3.6.16.1.9	Indenização	618
3.6.16.1.10	Título hábil ao registro e seus requisitos	620
3.6.16.1.10.1	Escritura pública	620
3.6.16.1.10.2	Título judicial	620
3.6.16.1.11	Princípios da continuidade e especialidade na desapropriação	621
3.6.16.1.12	Desapropriação rural e a área mínima de divisão do imóvel rural	623
3.6.16.1.13	Cancelamento das onerações decorrentes do registro da desapropriação	625
3.6.16.1.14	Atos registrais da desapropriação total e parcial	625
3.6.16.1.15	Imissão provisória na posse	627
3.6.16.1.15.1	Introdução	627
3.6.16.1.15.2	Hipóteses de incidência	627
3.6.16.1.15.3	Registro e transmissão da propriedade após a imissão provisória na posse	629
3.6.16.1.15.4	Concordância do expropriado na imissão provisória da posse e o registro da transmissão definitiva da propriedade (art. 34-A, do Decreto-Lei nº 3.365/1941, incluído pela Lei nº 13.465/2017)	630
3.6.16.1.16	Desapropriação indireta	631
3.6.16.1.17	Desapropriação por zona	633
3.6.16.1.18	Desistência	634
3.6.16.1.19	Tredestinação	635
3.6.16.1.20	Retrocessão e direito de preferência	635
3.6.16.1.21	Desapropriação privada (judicial)	636
3.6.16.1.22	Desapropriação confiscatória	636
3.6.16.2	Confisco	636
3.6.16.2.1	Introdução e Conceito	636
3.6.16.2.2	Natureza jurídica	638
3.6.16.2.3	Diferenças entre sequestro de bens e confisco de bens	639
3.6.16.2.4	Espécies	640
3.6.16.2.5	Requisitos	641

3.6.16.2.6	Efeitos registrais	643
3.6.16.3	Concessão de Uso Especial para fins de Moradia	643
3.6.16.3.1	Conceito e finalidade	643
3.6.16.3.2	Natureza jurídica	645
3.6.16.3.3	Concessão de uso especial coletiva	645
3.6.16.3.4	Concessão de uso especial para fins comerciais	646
3.6.16.3.5	Requisitos e procedimento	647
3.6.16.3.6	Efeitos registrais	648
3.6.16.4	Concessão de Direito Real de Uso	649
3.6.16.4.1	Conceito	649
3.6.16.4.2	Natureza jurídica	651
3.6.16.4.3	Requisitos	652
3.6.16.4.4	Características	653
3.6.16.4.5	Efeitos registrais	654
3.6.16.5	Tombamento	654
3.6.16.5.1	Conceito e objeto	654
3.6.16.5.2	Natureza jurídica	656
3.6.16.5.3	Espécies	657
3.6.16.5.4	Ato institutivo	660
3.6.16.5.4.1	Lei	660
3.6.16.5.4.2	Ato do Poder Executivo	660
3.6.16.5.5	Procedimento	661
3.6.16.5.6	Efeitos jurídicos	662
3.6.16.5.7	Registro	664
<b>3.6.17</b>	<b>Empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures</b>	<b>666</b>
3.6.17.1	Conceito	666
3.6.17.2	Breve histórico legislativo	668
3.6.17.3	Espécies	668
3.6.17.3.1	Quanto à conversibilidade	668
3.6.17.3.2	Quanto à garantia	669
3.6.17.4	Requisitos do certificado de emissão	670
3.6.17.5	Efeitos registrais	670
<b>3.6.18</b>	<b>Alienação de imóvel pela Administração Pública</b>	<b>672</b>
3.6.18.1	Espécies de alienação e bens alienáveis	672
3.6.18.2	Procedimento e requisitos de alienação	673
3.6.18.3	Questões registrais	674

<b>4 INSTITUTOS JURÍDICOS E REGISTRABILIDADE</b>	<b>699</b>
<b>4.1 Regularização fundiária e reurbanização</b>	<b>700</b>
4.1.1 Histórico	700
4.1.2 Conceito	706
4.1.3 Objetivos	710
4.1.4 Nomenclatura	713
4.1.5 Espécies	715
4.1.5.1 Disposições gerais	715
4.1.5.2 Regularização fundiária rural	716
4.1.5.3 Regularização fundiária urbana	718
4.1.6 Instrumentos e formas de titulação	721
4.1.6.1 Usucapião	721
4.1.6.2 Arrecadação de imóvel vago	722
4.1.6.3 Consórcio imobiliário	722
4.1.6.4 Desapropriação	723
4.1.6.4.2.1 Em favor dos possuidores	723
4.1.6.4.2.2 Por interesse social	723
4.1.6.5 Legitimação fundiária	724
4.1.6.6 Legitimação de posse	725
4.1.6.7 Concessão	727
4.1.6.7.2.1 De direito real de uso	727
4.1.6.7.2.2 De uso para fins de moradia	728
4.1.6.8 Alienação de imóvel pela administração	729
4.1.6.9 Direito de preempção	730
4.1.6.10 Transferência do direito de construir	731
4.1.6.11 Requisição	732
4.1.6.12 Intervenção	732
4.1.6.13 Compra e venda	733
4.1.6.14 Doação	733
4.1.7 Legitimados	735
4.1.8 Procedimento administrativo	737
4.1.8.1 Introdução	737
4.1.8.2 Primeira etapa	738
4.1.8.2.1 Competência	738

4.1.8.2.2	Requerimento e notificações	738
4.1.8.2.3	Projeto de regularização	741
4.1.8.2.4	Aprovação municipal e o CRF	747
4.1.8.2.5	CRF	749
4.1.8.3	Segunda etapa: o registro	749
4.1.8.3.1	Competência	749
4.1.8.3.2	Rogação	750
4.1.8.3.3	Procedimento	750
4.1.8.3.4	Registro	753
4.1.8.3.5	Registro de imóvel sob condomínio geral	757
4.1.8.3.6	Registro de imóvel sob condomínio edilício	757
4.1.8.4	Demarcação urbanística	758
<b>4.2 Loteamento Urbano</b>	<b>762</b>	
4.2.1	Introdução	762
4.2.2	Origem etimológica	764
4.2.3	Histórico	766
4.2.3.1	Precedentes	766
4.2.3.2	Decreto-Lei nº 58/1937	767
4.2.3.3	Decreto nº 3.079/1938	770
4.2.3.4	Decreto-Lei nº 271/1967	771
4.2.3.5	Lei nº 6.766/1979	775
4.2.3.6	Lei nº 13.465/2017	776
4.2.4	Conceito	778
4.2.5	Regime jurídico	780
4.2.6	Objeto	782
4.2.6.1	O solo urbano e sua definição	782
4.2.6.2	Zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica	785
4.2.6.3	Impedimentos legais com relação ao objeto	788
4.2.6.4	Imóvel onerado e o loteamento	788
4.2.6.5	Área parcelada	790
4.2.7	Efeitos	791
4.2.8	Classificação	793
4.2.8.1	Loteamento regular, irregular e clandestino	793
4.2.8.2	Loteamento aberto e fechado (ou de acesso controlado)	795

4.2.8.2.1	Introdução _____	795
4.2.8.2.2	Loteamento ou Desmembramento aberto (ou próprio) _____	796
4.2.8.2.3	Loteamento fechado ou de acesso controlado (ou impróprio) _____	797
4.2.8.2.3.1	Precedentes _____	797
4.2.8.2.3.2	Conceito _____	798
4.2.8.2.3.3	Aspectos formais _____	800
4.2.8.2.3.4	Críticas _____	801
<b>4.2.9</b>	<b>Institutos assemelhados _____</b>	<b>802</b>
4.2.9.1	Desmembramento e desdobro _____	802
4.2.9.2	Conjunto habitacional _____	803
4.2.9.3	Condomínio de lotes _____	806
<b>4.2.10</b>	<b>Infraestrutura _____</b>	<b>807</b>
<b>4.2.11</b>	<b>Zonas Habitacionais de Interesse Social _____</b>	<b>807</b>
<b>4.2.12</b>	<b>Áreas públicas e o loteamento _____</b>	<b>807</b>
<b>4.2.13</b>	<b>Requisitos urbanísticos _____</b>	<b>809</b>
<b>4.2.14</b>	<b>Natureza do registro _____</b>	<b>811</b>
<b>4.2.15</b>	<b>Competência registral _____</b>	<b>813</b>
<b>4.2.16</b>	<b>Documentos necessários e qualificação registral _____</b>	<b>815</b>
4.2.16.1	Introdução _____	815
4.2.16.2	Requerimento _____	816
4.2.16.3	Título de propriedade ou certidão de matrícula _____	821
4.2.16.4	Imissão provisória na posse para fins de loteamento _____	822
4.2.16.5	Histórico dos títulos de propriedade dos últimos 20 anos e respectivos comprovantes _____	824
4.2.16.6	Certidões _____	827
4.2.16.6.1	Certidões Negativas _____	827
4.2.16.6.2	Certidões de Protestos _____	830
4.2.16.6.3	Certidões de Ações Pessoais e Penais _____	831
4.2.16.6.4	Certidões de Ônus reais _____	834
4.2.16.7	Ato de Aprovação _____	834
4.2.16.8	Planta ou projeto de parcelamento urbano _____	837
4.2.16.9	Termo de verificação ou cronograma de obras _____	838
4.2.16.10	Contrato-padrão _____	840
4.2.16.11	Consentimento do cônjuge _____	843

4.2.16.12	Memorial _____	843
<b>4.2.17</b>	<b>Procedimento registral _____</b>	<b>845</b>
4.2.17.1	Introdução. Natureza do procedimento e suas fases. _____	845
4.2.17.2	Fase própria ou ordinária _____	847
4.2.17.2.1	Disposições gerais _____	847
4.2.17.2.2	Prenotação e autuação _____	848
4.2.17.2.3	Qualificação registral _____	848
4.2.17.2.4	Comunicação ao Município _____	850
4.2.17.2.5	Publicação de editais _____	851
4.2.17.2.6	Registro do loteamento _____	852
4.2.17.3	Fase imprópria ou extraordinária _____	855
4.2.17.3.1	Disposições gerais _____	855
4.2.17.3.2	Impugnações _____	856
4.2.17.4	Parcelamento para fins urbanos em zona rural _____	859
<b>4.2.18</b>	<b>Prazos e forma de contagem _____</b>	<b>860</b>
<b>4.2.19</b>	<b>Garantias reais para fins de obra de infraestrutura _____</b>	<b>861</b>
<b>4.2.20</b>	<b>Dispensa de registro especial _____</b>	<b>862</b>
<b>4.2.21</b>	<b>Faixa <i>non aedificandi</i> _____</b>	<b>866</b>
4.2.21.1	Conceito _____	866
4.2.21.2	Natureza jurídica _____	867
4.2.21.3	Publicidade _____	867
<b>4.2.22</b>	<b>Aprovação do GRAPROHAB _____</b>	<b>868</b>
<b>4.2.23</b>	<b>Restrições convencionais _____</b>	<b>872</b>
4.2.23.1	Conceito _____	872
4.2.23.2	Natureza jurídica _____	874
4.2.23.3	Formas de publicidade _____	875
4.2.23.4	Restrições legais _____	876
4.2.23.5	O controle das restrições convencionais pelo Oficial do Registro de Imóveis _____	877
<b>4.2.24</b>	<b>Execução de obras de infraestrutura e o Registro de Imóveis _____</b>	<b>880</b>
<b>4.2.25</b>	<b>Áreas públicas (ruas, sistemas de lazer e equipamentos públicos). Doações ao Município _____</b>	<b>881</b>
<b>4.2.26</b>	<b>Alteração do registro do loteamento _____</b>	<b>885</b>
<b>4.2.27</b>	<b>Cancelamento do registro do loteamento _____</b>	<b>889</b>
<b>4.2.28</b>	<b>Desdobro de lote _____</b>	<b>893</b>

4.2.28.1	Configuração geral	893
4.2.28.2	Aspectos da qualificação registral	894
<b>4.2.29</b>	<b>Regularização do Loteamento irregular</b>	<b>898</b>
<b>4.3</b>	<b>Loteamento Rural</b>	<b>900</b>
<b>4.3.1</b>	<b>Introdução</b>	<b>900</b>
<b>4.3.2</b>	<b>Regime Jurídico</b>	<b>901</b>
<b>4.3.3</b>	<b>Imóveis rurais</b>	<b>902</b>
4.3.3.1	Conceito	902
4.3.3.2	Características	903
4.3.3.3	Função social	904
4.3.3.4	Produtividade	907
4.3.3.5	Dimensionamento	908
4.3.3.5.1	Introdução	908
4.3.3.5.2	Propriedade familiar	908
4.3.3.5.3	Módulo rural	909
4.3.3.5.4	Módulo fiscal	910
4.3.3.5.5	Fração Mínima de Parcelamento (FMP)	911
4.3.3.5.6	Pequena, média e grande propriedade	912
4.3.3.5.7	Latifúndio	913
4.3.3.5.8	Minifúndio	914
4.3.3.6	Georreferenciamento	915
4.3.3.7	Descaracterização	921
4.3.3.7.1	Introdução	921
4.3.3.7.2	Procedimento	922
4.3.3.7.3	Atualização cadastral	923
<b>4.3.4</b>	<b>Cadastro Rural</b>	<b>924</b>
4.3.4.1	Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR)	924
4.3.4.2	Cadastro Ambiental Rural (CAR)	926
4.3.4.3	Cadastro de Imóveis Rurais (CAFIR)	927
4.3.4.4	Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR)	928
4.3.4.5	Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais (CCIR)	928
<b>4.3.5</b>	<b>Regularização fundiária rural</b>	<b>929</b>
<b>4.3.6</b>	<b>Desapropriação para fins de reforma agrária</b>	<b>930</b>
<b>4.3.7</b>	<b>Parcelamento do imóvel rural</b>	<b>932</b>
4.3.7.1	Aspectos classificatórios	932

4.3.7.1.1	Imóvel rural localizado em zona urbana, parcelado para fins urbanos	933
4.3.7.1.2	Imóvel rural localizado fora da zona urbana, parcelado para fins urbanos	934
4.3.7.1.3	Imóvel rural localizado fora da zona urbana, parcelado para fins rurais	935
4.3.7.2	Registro	936
4.3.7.3	Chácaras de recreio	937
<b>4.3.8</b>	<b>Desmembramento do imóvel rural</b>	<b>938</b>
<b>4.4</b>	<b>Incorporação imobiliária</b>	<b>939</b>
<b>4.4.1</b>	<b>Histórico</b>	<b>939</b>
<b>4.4.2</b>	<b>Incorporação e o direito comparado</b>	<b>945</b>
<b>4.4.3</b>	<b>Definição e Regulamentação</b>	<b>947</b>
<b>4.4.4</b>	<b>O papel do registro imobiliário</b>	<b>950</b>
<b>4.4.5</b>	<b>Incorporador</b>	<b>953</b>
<b>4.4.6</b>	<b>Incorporação imobiliária e a construção do empreendimento por grupo de pessoas</b>	<b>955</b>
<b>4.4.7</b>	<b>Natureza Jurídica do registro</b>	<b>956</b>
<b>4.4.8</b>	<b>Objeto da incorporação</b>	<b>958</b>
<b>4.4.9</b>	<b>Espécies de incorporação</b>	<b>959</b>
4.4.9.1	Introdução	959
4.4.9.2	Construção a preço fechado	960
4.4.9.3	Construção por administração, ou "a preço de custo"	960
4.4.9.4	Construção por empreitada	960
<b>4.4.10</b>	<b>Das restrições (ônus reais, fiscais e outros gravames) à incorporação imobiliária</b>	<b>962</b>
<b>4.4.11</b>	<b>Morfologia registral</b>	<b>968</b>
4.4.11.1	Considerações iniciais	968
4.4.11.1.1	Competência registral	968
4.4.11.1.2	Protocolização, autuação da documentação e prazo do registro	969
4.4.11.1.3	Documentos do art. 32 da Lei nº 4.592/1964 e o juízo de qualificação registral	971
4.4.11.1.3.1	Introdução	971
4.4.11.1.3.2	Requerimento	973
4.4.11.1.3.3	Título de propriedade ou direito aquisitivo	974
4.4.11.1.3.4	Certidões	978

4.4.11.1.3.5	Histórico do imóvel	981
4.4.11.1.3.6	Projeto de construção	984
4.4.11.1.3.7	Cálculo das áreas da edificação	985
4.4.11.1.3.8	Certidão negativa de débito previdenciário	987
4.4.11.1.3.9	Memorial descritivo das áreas projetadas	987
4.4.11.1.3.10	Avaliação do custo global da obra	988
4.4.11.1.3.11	Discriminação das frações ideais	989
4.4.11.1.3.12	Minuta da convenção	989
4.4.11.1.3.13	Declaração da parcela de preço do inciso II do art. 39 da Lei nº 4.531/1964	990
4.4.11.1.3.14	Mandato	991
4.4.11.1.3.15	Prazo de carência ou desistência	991
4.4.11.1.3.16	Atestado de idoneidade financeira	994
4.4.11.1.3.17	Vagas de garagem	995
4.4.11.1.3.18	Contrato padrão	995
4.4.11.1.4	O ato de registro	998
4.4.11.1.5	Matrícula das unidades futuras	1000
4.4.11.1.6	Imissão da posse pelo ente público e a incorporação imobiliária	1001
4.4.11.1.7	Efeitos do registro	1002
4.4.11.1.8	Publicidade direta dos documentos do art. 32 da Lei 4.491/1964	1003
4.4.11.1.9	Prazo de validade da incorporação	1004
4.4.11.2	Contratos preliminares e a incorporação	1006
4.4.11.2.1	Promessa de venda, cessão e promessa de cessão	1006
4.4.11.2.2	Promessa de permuta	1007
4.4.11.2.2.1	Conceito	1007
4.4.11.2.2.2	4.9.9.2.2 Hipóteses	1009
4.4.11.2.2.3	Simultaneidade dos registros da promessa de permuta e incorporação imobiliária	1011
4.4.11.2.2.4	Publicidade registral	1014
4.4.11.2.3	Compra e venda (ou compromisso de venda) com dação em pagamento	1014
4.4.11.3	Art. 237-A da Lei 6.015/1973	1017
4.4.11.4	Alteração da incorporação imobiliária	1018
4.4.11.5	Cessão e sub-rogação da incorporação imobiliária	1020
4.4.11.6	Patrimônio de afetação	1022
4.4.11.6.1	Introdução	1022
4.4.11.6.2	Regime jurídico	1024

4.4.11.6.3	Conceito. Teoria da afetação	1025
4.4.11.6.4	Natureza Jurídica	1027
4.4.11.6.5	Características	1028
4.4.11.6.6	Bens sujeitos à afetação	1030
4.4.11.6.7	Limites da afetação	1031
4.4.11.6.8	Possibilidade de constituição em patrimônios separados	1032
4.4.11.6.9	Afetação no imóvel financiado	1032
4.4.11.6.10	Forma de constituição da afetação	1033
4.4.11.6.11	Fiscalização da incorporação	1034
4.4.11.6.12	Regime tributário na afetação	1035
4.4.11.6.13	Extinção da afetação e o Registro de Imóveis	1038
4.4.11.6.14	Efeitos da afetação na falência ou insolvência do incorporador	1039
4.4.11.6.15	Efeitos da afetação na Lei nº 13.786/18	1041
4.4.11.7	Cancelamento do empreendimento	1042
<b>4.5</b>	<b>Condomínios</b>	<b>1044</b>
<b>4.5.1</b>	<b>Condomínio edilício</b>	<b>1044</b>
4.5.1.1	Evolução histórica no direito estrangeiro	1044
4.5.1.2	Evolução histórica no Brasil	1048
4.5.1.2.1	Antes do Código Civil de 2002	1048
4.5.1.2.2	Da vigência do Código Civil de 2002 e a situação da Lei nº 4.591/1964	1051
4.5.1.3	Conceito	1054
4.5.1.4	Denominação	1057
4.5.1.5	Espécies do condomínio	1059
4.5.1.5.1	Condomínio edilício	1060
4.5.1.5.2	Condomínio em plano vertical	1062
4.5.1.5.3	Condomínio em plano horizontal (deitado)	1063
4.5.1.5.4	Condomínio de lotes	1064
4.5.1.5.5	Condomínio urbano simples	1065
4.5.1.6	Natureza jurídica do condomínio	1065
4.5.1.6.1	Segundo a estrutura de direito	1066
4.5.1.6.1.1	Teoria da universalidade de direito e de fato	1069
4.5.1.6.1.2	Teoria da sociedade	1070
4.5.1.6.2	Segundo a teoria dos direitos reais	1071
4.5.1.6.2.1	Teoria do direito real especial	1071

4.5.1.6.2.2	Teoria da servidão	1072
4.5.1.6.2.3	Teoria da superfície	1072
4.5.1.7	Ente despersonalizado e as aquisição e constituição de direitos reais pelo condomínio	1074
4.5.1.7.1	Aquisição de imóvel pelo condomínio	1074
4.5.1.7.2	Adjudicação de imóvel pelo condomínio	1076
4.5.1.7.3	Aquisição de imóvel para inclusão de novas unidades autônomas e ampliação de área comum	1078
4.5.1.7.4	Constituição de superfície e outros direitos reais do condomínio	1080
4.5.1.8	Características	1081
4.5.1.8.1	Propriedade exclusiva	1081
4.5.1.8.2	Propriedade comum	1082
4.5.1.8.2.1	Disposições gerais	1082
4.5.1.8.2.2	Classificação	1083
4.5.1.8.2.2.1	Partes comuns por natureza	1084
4.5.1.8.2.2.2	Partes comuns por destinação	1084
4.5.1.8.2.3	Inalienabilidade e impenhorabilidade das partes comuns	1084
4.5.1.8.3	Edificações ou conjuntos de edificações	1085
4.5.1.8.4	Destinação residencial e não residencial	1085
4.5.1.9	Fração ideal no solo e nas partes comuns	1086
4.5.1.9.1	Definição e regime jurídico	1086
4.5.1.9.2	Momento de fixação	1086
4.5.1.9.3	Critérios de fixação da fração ideal	1087
4.5.1.9.4	Alteração da fração ideal	1088
4.5.1.10	A instituição e especificação condominial	1088
4.5.1.10.1	Legitimidade	1088
4.5.1.10.2	Terreno	1090
4.5.1.10.2.1	Disposições gerais	1090
4.5.1.10.2.2	Unificação ou desdobro dos imóveis como ato precedente	1090
4.5.1.10.2.3	Imóvel com superfície	1091
4.5.1.10.3	Forma de instrumentalização	1091
4.5.1.10.3.1	Natureza do instrumento	1091
4.5.1.10.3.2	Instituição por ato unilateral e por acordo de vontades	1092
4.5.1.10.3.3	Instituição por testamento ou doação	1093
4.5.1.10.3.4	Instituição após a incorporação imobiliária	1094

4.5.1.10.3.5	Instituição por decisão judicial	1095
4.5.1.10.3.6	Conteúdo do instrumento ou requisitos formais	1096
4.5.1.10.3.6.1	As discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns	1096
4.5.1.10.3.6.2	A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e às partes comuns, bem como a indicação das áreas comuns do condomínio	1097
4.5.1.10.3.6.3	O fim a que as unidades se destinam	1097
4.5.1.10.3.6.4	Natureza jurídica do registro	1098
4.5.1.11	Morfologia registral	1100
4.5.1.11.1	Prazo de registro	1100
4.5.1.11.2	Documentos necessários para a instituição	1101
4.5.1.11.2.1	Requerimento	1101
4.5.1.11.2.2	Instrumento de especificação condominial	1102
4.5.1.11.2.3	Habite-se	1103
4.5.1.11.2.4	Certidão Negativa de Débitos do INSS	1103
4.5.1.11.2.5	Projeto de obra aprovado pela Municipalidade	1104
4.5.1.11.2.6	Quadros de área	1105
4.5.1.11.2.7	Supercondomínios	1106
4.5.1.12	Atos registrais	1107
4.5.1.12.1	Averbação de construção	1107
4.5.1.12.2	Registro da instituição e especificação condominial	1109
4.5.1.12.3	Individualização das unidades autônomas	1112
4.5.1.12.4	Registro da Convenção	1113
4.5.1.13	Instituição parcial de condomínio	1114
4.5.1.14	Atribuição de unidades autônomas	1115
4.5.1.15	Retificação da instituição e da especificação do condomínio. Alteração de projeto original	1118
4.5.1.15.1	Disposições gerais. Modificações anteriores e posteriores à especificação condominial	1118
4.5.1.15.2	Natureza do ato registral	1120
4.5.1.15.3	Aumento de áreas e criações de novas unidades	1121
4.5.1.15.4	Partes comuns transformadas em áreas privativas	1121

4.5.1.15.5	Constituição de servidão	1122
4.5.1.15.6	Aumento de área da unidade autônoma	1122
4.5.1.16	Vagas de garagem	1123
4.5.1.16.1	Aspectos registrais	1123
4.5.1.16.2	Vaga de garagem como área comum	1124
4.5.1.16.3	Vaga de garagem como unidade autônoma	1125
4.5.1.16.4	Vaga de garagem como área acessória	1126
4.5.1.16.5	Vaga em edifício-garagem	1128
4.5.1.16.6	Alienação e penhora de vaga de garagem	1128
4.5.1.16.7	Locação da vaga de garagem	1130
4.5.1.17	Convenção	1131
4.5.1.17.1	Conceito	1131
4.5.1.17.2	Natureza jurídica	1133
4.5.1.17.3	Requisitos	1135
4.5.1.17.4	Questões registrais	1137
4.5.1.17.5	Alteração ou modificação da convenção	1139
4.5.1.18	Extinção	1140
4.5.1.18.1	Causas de extinção	1140
4.5.1.18.2	Atos registrais	1142
<b>4.5.2</b>	<b>Condomínio de lotes</b>	<b>1142</b>
4.5.2.1	Histórico	1142
4.5.2.2	Conceito	1146
4.5.2.3	Natureza jurídica	1149
4.5.2.4	Regime jurídico	1150
4.5.2.5	Incorporação imobiliária em condomínio de lotes	1152
4.5.2.6	Aprovação Municipal	1153
4.5.2.7	As obras de infraestrutura	1154
4.5.2.8	Registro	1155
4.5.2.9	Registro das transferências dominiais	1156
4.5.2.10	Institutos afins	1157
4.5.2.10.1	Loteamento fechado ou de acesso controlado	1157
4.5.2.10.2	Shopping center	1160
4.5.2.10.3	Cemitérios	1163
4.5.2.10.3.1	Introdução e conceito	1163
4.5.2.10.3.2	Breve histórico legislativo	1164
4.5.2.10.3.3	Classificação	1166

4.5.2.10.3.3.1	Quanto à forma de construção	1166
4.5.2.10.3.3.2	Quanto ao regime jurídico	1167
4.5.2.10.4	Casas geminadas	1174
4.5.2.10.5	Condo-hotéis	1176
4.5.2.10.6	Clubes de campo	1176
<b>4.5.3</b>	<b>Multipropriedade</b>	<b>1178</b>
4.5.3.1	Nomenclatura	1178
4.5.3.2	Breve histórico e breves considerações sobre direito comparado	1179
4.5.3.3	Conceito	1182
4.5.3.4	Regime jurídico	1184
4.5.3.5	Natureza jurídica	1185
4.5.3.6	Espécies	1188
4.5.3.7	Objeto	1189
4.5.3.8	Sujeitos	1190
4.5.3.9	Características	1191
4.5.3.9.1	Indivisibilidade	1191
4.5.3.9.2	Perpetuidade	1192
4.5.3.9.3	Indivisibilidade da fração de tempo	1192
4.5.3.10	Formas de constituição	1193
4.5.3.11	Convenção de condomínio	1195
4.5.3.12	Direitos do multiproprietário	1197
4.5.3.13	Obrigações do multiproprietário	1198
4.5.3.14	Transferência da multipropriedade	1199
4.5.3.15	Administração da multipropriedade	1201
4.5.3.16	Multipropriedade em condomínio edilício	1203
4.5.3.17	Aspectos registrais da multipropriedade	1209
4.5.3.18	Extinção da multipropriedade	1212
<b>4.5.4</b>	<b>Condomínio urbano simples</b>	<b>1213</b>
4.5.4.1	Conceito	1213
4.5.4.2	Natureza jurídica	1214
4.5.4.3	Regime jurídico	1214
4.5.4.4	Objeto	1214
4.5.4.5	Registro	1215
4.5.4.6	Convenção	1217



<b>4.6 Fundo de arrendamento residencial</b>	<b>1218</b>
4.6.1 Conceito	1218
4.6.2 Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)	1218
4.6.3 Objeto	1221
4.6.4 Natureza jurídica	1222
4.6.5 Registro	1223
<b>4.7 Locação</b>	<b>1225</b>
4.7.1 Introdução	1225
4.7.2 Regime jurídico	1227
4.7.3 Conceito	1229
4.7.4 Natureza jurídica	1231
4.7.5 Características	1232
4.7.6 Espécies	1233
4.7.6.1 Locação residencial	1233
4.7.6.2 Locação não residencial	1234
4.7.6.3 Locação para temporada	1235
4.7.7 Cláusula de vigência	1236
4.7.7.1 Conceito	1236
4.7.7.2 Efeitos	1236
4.7.7.3 Requisitos	1238
4.7.8 Direito de preferência do locatário	1239
4.7.8.1 Conceito	1239
4.7.8.2 Requisitos	1240
4.7.8.3 Efeitos	1242
4.7.9 Garantias	1243
4.7.9.1 Disposições comuns	1243
4.7.9.2 Caução	1244
4.7.9.3 Fiança	1245
4.7.9.4 Seguro de fiança locatícia	1246
4.7.9.5 Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento	1247
4.7.10 Contrato de Locação no Registro de Imóveis	1248
4.7.10.1 Introdução	1248
4.7.10.2 Natureza do ato registral	1249
4.7.10.3 Sujeitos	1251

4.7.10.3.1 Questões gerais	1251
4.7.10.3.2 Locador e a continuidade registral	1252
4.7.10.3.3 Locatário usufrutuário	1253
4.7.10.3.4 Anuência do credor fiduciário	1254
4.7.10.4 Objeto	1255
4.7.10.4.1 Especialidade objetiva	1255
4.7.10.4.2 Imóvel indisponível	1256
4.7.10.4.3 Nulidade da dupla garantia	1256
4.7.10.4.4 Locação sobre locação	1257
4.7.10.5 Forma	1257
4.7.10.5.1 Questões gerais	1257
4.7.10.5.2 Forma de instrumentalização da caução	1258
4.7.10.6 Cancelamento	1260
4.7.10.7 Built to suit	1261
<b>4.8 Registro no Livro 3</b>	<b>1264</b>
<b>4.8.1 Cédulas de crédito rural, industrial, comercial e à exportação</b>	<b>1264</b>
4.8.1.1 Disposições gerais	1264
4.8.1.2 Conceito	1265
4.8.1.3 Características	1270
4.8.1.4 Sujeitos	1272
4.8.1.5 Forma	1273
4.8.1.6 Espécies	1275
4.8.1.6.1 Cédula de crédito rural	1275
4.8.1.6.2 Cédula de crédito industrial	1278
4.8.1.6.3 Cédula de crédito mercantil	1279
4.8.1.6.4 Cédula de crédito à exportação	1279
4.8.1.7 Registro da cédula e a competência registral	1279
4.8.1.8 Registro da garantia cedular	1283
4.8.1.9 Prazo para registro	1284
4.8.1.10 Prazo da garantia	1285
4.8.1.11 Efeitos especiais: impenhorabilidade e indisponibilidade	1287
4.8.1.12 Cancelamento	1289
4.8.1.13 O patrimônio de afetação e a Cédula Imobiliária Rural	1290
4.8.1.13.1 Introdução	1290
4.8.1.13.2 Teoria da afetação	1290

4.8.1.13.3	Regime de afetação da MP nº 897/2019	1291
4.8.1.13.4	A Cédula Imobiliária Rural (CIR)	1292
4.8.1.13.5	Limites objetivos	1292
4.8.1.13.6	Efeitos	1293
4.8.1.13.7	Natureza do ato registral	1294
4.8.1.13.8	Procedimento registral	1295
4.8.1.13.9	Consequências do inadimplemento	1295
<b>4.8.2</b>	<b>Convenções antenupciais</b>	<b>1296</b>
4.8.2.1	Histórico	1296
4.8.2.2	Disposições gerais	1298
4.8.2.3	Natureza jurídica	1302
4.8.2.4	Competência e a não unicidade do registro no Livro 3	1303
4.8.2.5	Natureza e efeitos do registro	1306
4.8.2.6	Atos registrais	1306
4.8.2.7	União estável e o registro da convenção	1308
4.8.2.7.1	Regime jurídico	1308
4.8.2.7.2	Forma de instrumentalização	1309
4.8.2.7.3	Competência registral	1310
<b>4.8.3</b>	<b>Bem de família</b>	<b>1311</b>
4.8.3.1	Disposições gerais	1311
4.8.3.2	Espécies	1313
4.8.3.3	Legitimados para instituir o bem de família	1314
4.8.3.3.1	Disposições introdutórias	1314
4.8.3.3.2	A instituição por pessoa sozinha	1316
4.8.3.3.3	A instituição por terceiro	1317
4.8.3.3.4	A anuência conjugal para a instituição	1318
4.8.3.3.5	Disponibilidade registral	1318
4.8.3.4	Forma de constituição	1320
4.8.3.5	Imóveis e demais valores como bem de família	1321
4.8.3.6	Valor do bem de família	1322
4.8.3.7	Residência por dois anos no imóvel	1324
4.8.3.8	Efeitos: inalienabilidade e impenhorabilidade	1324
4.8.3.9	Procedimento registral	1325
4.8.3.10	Extinção ou cancelamento	1329
<b>4.9</b>	<b>Averbações “stricto sensu”</b>	<b>1332</b>

<b>4.9.1</b>	<b>Portabilidade do financiamento imobiliário</b>	<b>1332</b>
4.9.1.1	Disposições gerais	1332
4.9.1.2	Questões conceituais	1334
4.9.1.3	Atos registrais	1336
<b>4.9.2</b>	<b>Cláusulas restritivas de propriedade</b>	<b>1337</b>
4.9.2.1	Disposições Gerais	1337
4.9.2.2	Breve histórico	1338
4.9.2.3	Inalienabilidade	1341
4.9.2.3.1	Conceito	1341
4.9.2.3.2	Natureza jurídica	1342
4.9.2.3.3	Efeitos	1343
4.9.2.3.4	Imóvel gravado com inalienabilidade e a constituição de usufruto, uso e habitação	1345
4.9.2.4	Incomunicabilidade	1346
4.9.2.4.1	Conceito	1346
4.9.2.4.2	Venda de imóvel gravado com incomunicabilidade	1347
4.9.2.4.3	Incomunicabilidade e a venda entre cônjuges	1347
4.9.2.4.4	Incomunicabilidade e a outorga conjugal	1348
4.9.2.4.5	Incomunicabilidade e o direito de herança do cônjuge (art. 1.829, I, do Código Civil)	1348
4.9.2.5	Impenhorabilidade	1349
4.9.2.5.1	Conceito	1349
4.9.2.5.2	Venda de imóvel gravado com impenhorabilidade	1349
4.9.2.5.3	Cláusula restritiva de impenhorabilidade e as penhoras de execuções fiscais e débitos trabalhistas	1350
4.9.2.6	Espécies	1351
4.9.2.7	Legitimidade do instituidor	1351
4.9.2.8	Forma de instrumentalização	1353
4.9.2.8.1	Instrumento liberatório	1353
4.9.2.8.2	Testamento	1354
4.9.2.8.3	Instrumentalização por rerratificação de ato liberatório	1354
4.9.2.9	Momento da instituição	1355
4.9.2.10	Justa causa	1355
4.9.2.11	Compra e venda com doação de numerário e a oposição das cláusulas restritivas	1358

4.9.2.12	Partilha de imóvel gravado com cláusulas restritivas ____	1359
4.9.2.13	Sub-rogação das cláusulas restritivas _____	1359
4.9.2.14	Cláusulas restritivas e o usufruto _____	1360
4.9.2.14.1	Usufruto sucessivo _____	1360
4.9.2.14.2	Morte do usufrutuário doador _____	1360
4.9.2.15	Extinção _____	1361
4.9.2.15.1	Revogação pelos instituidores _____	1361
4.9.2.15.2	Revogação da metade do doador sobrevivente em relação ao falecido _____	1362
4.9.2.15.3	Morte dos donatários ou herdeiros _____	1363
4.9.2.15.4	Cancelamento _____	1363
<b>4.9.3</b>	<b>Fusão, cisão e incorporação de pessoa jurídica _____</b>	<b>1365</b>
4.9.3.1	Introdução _____	1365
4.9.3.2	Conceitos _____	1365
4.9.3.2.1	Cisão _____	1365
4.9.3.2.2	Incorporação _____	1366
4.9.3.2.3	Fusão _____	1366
4.9.3.3	Regime jurídico _____	1369
4.9.3.4	Ato registral _____	1370
4.9.3.5	ITBI. Hipóteses de incidência _____	1371
<b>4.9.4</b>	<b>Indisponibilidade _____</b>	<b>1372</b>
4.9.4.1	Conceito e hipóteses legais _____	1372
4.9.4.2	Natureza jurídica _____	1375
4.9.4.3	Indisponibilidade genérica e indisponibilidade de imóvel específico e os atos registrares _____	1376
4.9.4.4	Central Nacional de Indisponibilidade _____	1378
4.9.4.4.1	Histórico _____	1378
4.9.4.4.2	Operabilidade _____	1379
4.9.4.4.3	Efeitos _____	1380
4.9.4.5	Atos registrares _____	1381
4.9.4.6	Venda e oneração de imóvel indisponível _____	1382
4.9.4.7	Alienação forçada de imóvel indisponível _____	1382
4.9.4.8	Transmissão <i>causa mortis</i> de imóvel indisponível _____	1383
4.9.4.9	Penhora de imóvel indisponível _____	1384
4.9.4.10	Cancelamento da indisponibilidade _____	1384