

The image features a light gray rectangular background. A dark gray horizontal bar is positioned in the upper-middle section. A white vertical line is located on the left side, extending from the top to the bottom of the page. The text "Nota dos autores" is centered below the dark gray bar.

# Nota dos autores

O livro sobre Registro de Imóveis é fruto do estudo doutrinário e prático dos autores na área extrajudicial, notadamente no Registro de Imóveis.

Trata-se de obra acadêmica que objetou enfrentar as principais questões relacionadas ao direito imobiliário – compra e venda, condomínio, alienação fiduciária, hipoteca, parcelamento do solo, doação, servidão, cédula de crédito rural, procedimento de dívida, entre outros –, apresentando, ao final de cada capítulo, a visão da jurisprudência e os principais modelos de atos de averbação e registro sobre o tema.

De maneira inovadora, o livro também apresenta, em capítulo à parte, um verdadeiro passo a passo sobre todos os documentos indispensáveis para apresentação no Registro de Imóveis para concretização do ato registral – averbação de construção rural e urbana, averbação de georeferenciamento, cédula de hipoteca, compromisso de compra e venda, desmembramento de lote urbano, escritura de compra e venda, doação, formal de partilha, integralização de capital, entre outros.

A obra é de indispensável leitura para registradores, tabeliães e demais profissionais da área registral e notarial, sendo instrumento de estudo fundamental para os bacharéis em Direito que se preparam para os concursos públicos de Cartório.

Boa leitura e aproveitem a obra!

RALPHO WALDO DE BARROS MONTEIRO FILHO

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO

The image features a light gray rectangular background. A dark gray horizontal bar is positioned across the upper middle section. A white vertical line is located on the left side, extending from the top to the bottom of the page. The word "Prefácio" is written in a black, sans-serif font, positioned to the right of the white vertical line and below the dark gray bar. There are small black L-shaped corner marks at the top-left, top-right, bottom-left, and bottom-right corners of the page.

# Prefácio

Os magistrados paulistas Alberto Gentil de Almeida Pedroso e Ralpho Waldo de Barros Monteiro Filho apresentam, neste livro – e me honram com a tarefa de prefaciar –, uma bem elaborada incursão no saber *simpliciter practico* do registro imobiliário.

Não surpreende a facilidade e a segurança com que os autores se debruçaram sobre os temas versados nesta obra, considerando o fato de serem precedidos do importante vulto de suas biografias nutridas de exitosa experiência registral quer no domínio acadêmico, quer no do judicial.

É adivinhável que dessa experiência extraíram eles a bastante e indispensável notícia teórica do direito registral, com que se autorizaram ambos, solidamente, a compreender e ensinar a *praxis* do registro. Vale dizer que, na possessão especulativa da *humanarum rerum notitiæ* – para repetir aqui as célebres palavras com que Ulpiano definiu a jurisprudência –, puderam os dois autores alicerçar, na sequência, a metódica da determinação (prático-prática) do direito registral. Tal o fez ver o grande jurista que foi Juan Vallet de Goytisolo, o aforismo *praxis sequitur theoriæ* implica, ainda que em pálida sinopse, a afirmação de que o labor do jurista prático deva anteceder-se da ciência do jurista especulativo, pela boa, simples e firme razão de que a verdade precede o bem.

Vamos ao livro: parte importante dele dedica-se às fórmulas e às listas de temas e documentos sindicáveis para uma boa qualificação registral.

Está bem que com as fórmulas não se queira converter a atividade do registro numa espécie de farmácia de manipulação, mas não nos esqueçamos de que livros de fórmulas notariais já circulavam na Alta Medieval da Espanha visigótica, e que centenas de fórmulas de devoção (*Dei grada, servus servorum Dei*), de sobrepujamento e de rebaixamento – *Mediocritas mea, mea exiguitas*, e a celebrada fórmula de S. Jerônimo: *Ego pulex et Christianorum minimus* – deram já um sabor de viver e alguma segurança à humanidade (*vide Curtius*).

E ainda eu próprio quero valer-me de uma fórmula de modéstia (verdadeira, sincera, *vae mihi!*) –p. ex., acusando *mea parvitas* para confessar que, há cerca de quatro décadas, iniciando-me, então, na dura arte de ser juiz, carregava eu por toda a parte um “burrinho”, *rectius*: um arquivo com textos jurídicos admiráveis escritos de meus Maiores. Também me lembro de que tinha sempre às mãos um álbum de recortes da Imprensa Oficial, no qual colava e lia e relia, com o zelo de quem maneja um brevíário, os melhores despachos que magistrados mais experientes proferiam.

É importante recordar que foi depois de uma larga trajetória gestacional que redatores profissionais – os práticos no *dictare* – propiciaram, na Baixa Medieval, a passagem da *ars dictandi* à *ars notariæ*. É que estes ancestrais dos notários públicos (incluídos os românicos), dedicados a aprender as artes do *trivium* (gramática,

lógica ou dialética e retórica), foram experienciando, paulatinamente, fórmulas redacionais e de uma vívida competência profissional, resultado de plurissecular tradição da *praxis* da escrituração (judiciária e negocial), e assim foi possível aportar nas escolas do *trivium* às fórmulas prudenciais que deram corpo à *ars notarii*.

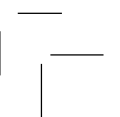
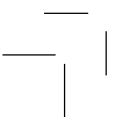
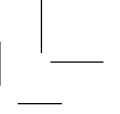
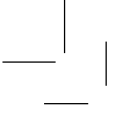
Não se tratava, pois, à origem, de uma forma separada da realidade (ou seja, de um platonismo jurídico, de uma forma alheia do existencial ou meramente ritualística), mas, isto sim, de uma regulação das cautelas, de uma literalização do *cavere*, que passara satisfatoriamente pela prova da experiência.

Ao fim, dentre tantas outras dignas de relevo, quero sublinhar um dos valores deste livro tão bom de ler e tão bom de deixar sempre à mão para consultas frequentes: é que, repisando a trilha dos bons formulários, as fórmulas que neste livro foram textualizadas por Alberto Gentil de Almeida Pedroso e Ralpho Waldo de Barros Monteiro Filho, bem como o *checklist* que indicam eles de requisitos para as inscrições imobiliárias, constituem sugestões de uma *praxis* cautelar, valiosa de todo, mas que não se impõem de maneira sacramental e inibitória do progresso dos saberes registrais. Os autores são acadêmicos e não praxistas. (Fico pensando que, eu menino, aprendi o primeiro catecismo pela reminiscência de fórmulas, e um dia, já grandote, cheguei ao catecismo maior, por meio de uma expansão do que me ensinara aquele primeiro.)

Antes de terminar este meu pequeno prefácio, já que falei de catecismos, parece-me justo confessar um pecadinho de vaidade: é que Alberto Gentil de Almeida Pedroso e Ralpho Waldo de Barros Monteiro Filho são meus colegas na Magistratura. Que bom é ter colegas do porte de ambos!

DES. RICARDO DIP

Presidente da Seção de Direito Público do Tribunal de Justiça de S. Paulo.



# Sumário

Nota dos autores .....	9
Prefácio.....	11
<b>Capítulo 1</b> – Hipoteca.....	25
1.1. Conceito e finalidade .....	26
1.2. Objeto e constituição.....	26
1.3. Características.....	27
1.4. Espécies e peculiaridades para sua constituição .....	28
1.4.1. Hipoteca convencional .....	28
1.4.2. Hipoteca legal.....	29
1.4.3. Hipoteca judicial.....	30
1.5. Multiplicidade de hipotecas e consequências.....	30
1.6. Peculiaridades do registro .....	31
<b>Capítulo 2</b> – Alienação Fiduciária .....	39
2.1. Conceito.....	40
2.2. Características: alienação fiduciária como propriedade resolúvel.....	40

2.3.	Alienação fiduciária: espectro de aplicação.....	40
2.4.	Constituição.....	41
2.5.	Objeto da alienação fiduciária .....	42
2.6.	Cumprimento da obrigação e resolução da propriedade .....	42
2.7.	Cessão dos direitos envolvidos .....	43
2.8.	Das intimações e da consolidação da propriedade fiduciária .....	43
2.9.	Dação em pagamento e leilão .....	48
<b>Capítulo 3</b>	<b>– Contrato de Locação de Prédios com Cláusula de Vigência .....</b>	<b>55</b>
3.1.	Natureza jurídica da relação locatícia e contrato de locação.....	56
3.2.	Alienação do imóvel e denúncia da locação como regra.....	56
3.3.	Cláusula de vigência .....	56
3.4.	Obrigação com eficácia real.....	57
<b>Capítulo 4</b>	<b>– Penhor de Máquina e Aparelhos.....</b>	<b>61</b>
4.1.	Penhor: conceito, natureza jurídica e características .....	62
4.2.	Registro.....	62
<b>Capítulo 5</b>	<b>– Servidões Prediais.....</b>	<b>65</b>
5.1.	Conceito de servidão predial e natureza jurídica .....	66
5.2.	Servidão predial e servidão legal.....	66
5.3.	Instituição e possibilidade de aquisição por usucapião.....	66
5.4.	Classificação das servidões.....	67
5.5.	Características.....	67
5.6.	Cancelamento da servidão .....	68



<b>Capítulo 6</b> – Usufruto, Uso e Habitação .....	71
6.1. Usufruto.....	72
6.2. Direito de uso.....	74
6.3. Direito de habitação.....	75
<b>Capítulo 7</b> – Compromisso de Compra e Venda .....	79
7.1. Conceito.....	80
7.2. Requisitos.....	80
7.3. Efeitos do registro .....	80
7.4. Serventias extrajudiciais e territorialidade.....	81
7.5. Arrependimento.....	81
7.6. Criação de direito real e a adjudicação.....	81
7.7. Imóvel loteado e o compromisso .....	82
<b>Capítulo 8</b> – Anticrese .....	87
8.1. Conceito.....	88
8.2. Espécies de anticrese.....	88
8.3. Convivência de anticrese e hipoteca sobre o mesmo imóvel.....	88
8.4. Administração do bem anticrético .....	89
8.5. Registro e extinção da anticrese .....	89
<b>Capítulo 9</b> – Compra e Venda.....	91
9.1. Origem.....	92
9.2. Conceito de compra e venda e natureza jurídica .....	92
9.3. Classificação da compra e venda e seus elementos.....	92
9.4. Efeitos da compra e venda.....	93

9.5. Restrições à compra e venda .....	93
9.6. Cláusulas especiais e pactos adjetos. Inserção das condições (resolutivas e suspensivas) no registro imobiliário .....	95
<b>Capítulo 10</b> – Permuta.....	101
10.1. Conceito.....	102
10.2. Classificação .....	102
<b>Capítulo 11</b> – Dação em Pagamento.....	105
11.1. Conceito.....	106
11.2. Entrega de coisa diversa da pactuada.....	106
11.3. Natureza jurídica.....	106
11.4. Registro.....	107
<b>Capítulo 12</b> – Doação .....	109
12.1. Conceito e características.....	110
12.2. Classificação .....	110
12.3. Espécies .....	110
12.4. Restrições .....	111
12.5. Cláusula de reversão e necessidade de escritura pública .....	111
<b>Capítulo 13</b> – Enfiteuse.....	115
13.1. Enfiteuse e o Código Civil de 2002.....	116
13.2. Conceito.....	116
13.3. Constituição.....	116
13.4. Amplitude dos poderes do enfiteuta.....	116
13.5. Objeto.....	117
13.6. Formas de extinção e direito de resgate .....	117

<b>Capítulo 14</b> – Títulos Judiciais .....	121
14.1. Noção de qualificação registral.....	122
14.2. Admissão dos títulos judiciais no fólio .....	122
<b>Capítulo 15</b> – Cartas de Arrematação, de Adjudicação e de Homologação de Sentença Estrangeira .....	125
15.1. Carta de arrematação .....	126
15.2. Carta de adjudicação .....	126
15.3. Sentença estrangeira.....	127
<b>Capítulo 16</b> – Condições Judiciais: Penhora, Arresto e Sequestro .....	129
16.1. Medidas de condição judicial .....	130
16.2. Penhora .....	130
16.3. Arresto .....	131
16.4. Sequestro.....	131
<b>Capítulo 17</b> – Averbação Premonitória .....	137
17.1. Finalidade.....	138
17.2. Inexistência de condição .....	138
17.3. Certidão da execução e requisitos para o registro.....	138
17.4. Espectro de cabimento .....	139
17.5. Averbação premonitória e hipoteca judicial .....	139
<b>Capítulo 18</b> – Citações em Ações Reais e Ações Pessoais Reipersecutórias .....	143
18.1. Finalidade da medida.....	144
18.2. Ações reais e ações pessoais reipersecutórias.....	144
18.3. Registro.....	144

<b>Capítulo 19</b> – Títulos Oriundos de Inventários ou Arrolamentos.....	149
19.1. Transmissão <i>causa mortis</i> de bens.....	150
19.2. Registro e requisitos .....	150
<b>Capítulo 20</b> – Usucapião.....	153
20.1. Aspectos gerais da usucapião e necessidade de registro .....	154
20.2. Registro da usucapião e as obrigações tributárias.....	154
20.3. Sentença de procedência em ação de usucapião .....	155
<b>Capítulo 21</b> – Imissão Provisória na Posse .....	157
21.1. Âmbito de incidência do registro.....	158
21.2. Imissão provisória na posse.....	158
<b>Capítulo 22</b> – Área de Reserva Legal e Área de Preservação Permanente .....	161
22.1. Área de reserva legal .....	162
22.2. Área de preservação permanente .....	162
<b>Capítulo 23</b> – Tombamento .....	167
23.1. Natureza jurídica do tombamento e sua compreensão.....	168
23.2. Espécies .....	168
23.3. Tombamento provisório .....	168
<b>Capítulo 24</b> – Cédulas de Crédito .....	173
24.1. Conceito.....	174
24.2. Espécies e seus registros.....	174
<b>Capítulo 25</b> – Penhor Rural.....	181
25.1. Conceito e espécies.....	182
25.2. Penhor sobre animais.....	182

<b>Capítulo 26</b> – Incorporações, Instituições e Convenções Condominiais .....	187
26.1. Instituição do condomínio .....	188
26.2. Conteúdo registrário da instituição .....	188
26.3. Documentos para instituição .....	189
26.4. Convenção de condomínio .....	190
26.5. Condomínio de lote .....	190
<b>Capítulo 27</b> – Parcelamento do Solo (Loteamento e Desmembramento) .....	201
27.1. Parcelamento do solo: conceito e sua compreensão .....	202
27.2. Pressupostos para o parcelamento .....	202
27.3. Procedimento registrário .....	204
<b>Capítulo 28</b> – Procedimento de Dúvida Imobiliária (Capítulo XX, das NSCGJSP) .....	209
28.1. Apresentação do título para prenotação no Registro de Imóveis – Registro em sentido estrito (art. 167, I, da Lei de Registros Públicos) .....	210
28.2. Qualificação registrária .....	210
28.2.1. Prazo para qualificação .....	210
28.3. Contrariedade do interessado com a exigência – Suspensão de dúvida pelo registrador .....	211
28.4. Dúvida inversa .....	211
28.5. Procedimento .....	212
28.6. Recurso .....	213
<b>Checklist</b> – Atos de Registro Imobiliário (Diretos e Indiretos) e Documentação Necessária .....	215
Averbação de construção – Imóvel rural .....	216
Averbação de construção – Imóvel urbano .....	216

Averbação de georreferenciamento .....	216
Averbação de penhora, arresto e execução .....	217
Averbação de casamento .....	217
Averbação de execução judicial, nos termos do art. 828 do CPC.....	217
Cédula de hipoteca/Alienação fiduciária .....	218
Cédula de garantia de penhor e hipoteca/Alienação fiduciária .....	218
Cédula de garantia de penhor de produtos .....	219
Cédula de garantia de penhor de máquinas, equipamentos, animais e madeiras .....	219
Cisão .....	219
Compromisso/Promessa de compra e venda .....	220
Contrato com garantia de penhor de produtos .....	220
Contrato com garantia de penhor de máquinas, equipamentos, animais e madeiras .....	221
Desmembramento de lote urbano .....	221
Endosso .....	221
Escritura pública de compra e venda – Lote urbano .....	221
Escritura pública de compra e venda – Área rural.....	222
Escritura pública de doação – Lote urbano.....	222
Escritura de pacto antenupcial .....	222
Escritura pública de hipoteca/Alienação fiduciária – Lote urbano .....	223
Escritura pública de hipoteca/Alienação fiduciária – Área rural.....	223
Formal partilha em decorrência de falecimento .....	223
Partilha em Decorrência de Separação Judicial ou Divórcio.....	224
Integralização de capital .....	224

---

Liberação de ônus .....	225
Registro da instituição e convenção de condomínio – Lei 4.591 de 16.12.1964 ..	225
Registro de loteamento .....	228
Remembramento de lote urbano .....	232
Transferência de matrícula – Transcrição .....	232
Transferência de matrícula .....	232