

20
22

CHRISTIANO
CASSETTARI
COORDENAÇÃO

CHRISTIANO **CASSETTARI**
MARCOS COSTA **SALOMÃO**
AUTORES

REGISTRO **DE** IMÓVEIS

 EDITORA
FOCO

Você está recebendo, **GRATUITAMENTE**, um fragmento da obra da **Editora Foco**, para dar início aos seus estudos.

Este conteúdo não deve ser divulgado, pois tem direitos reservados à editora, constituindo-se uma cortesia a título de motivação aos seus estudos.

Faz-se necessário evidenciar que tal fragmento não representa a totalidade de uma obra ou disciplina.

A obra, na sua totalidade, poderá ser adquirida no site da **Editora Foco**:

www.editorafoco.com.br

Bons estudos!

Editora Foco



2022 © Editora Foco
Coordenador: Christiano Cassettari
Autores: Christiano Cassettari e Marcos Costa Salomão
Diretor Acadêmico: Leonardo Pereira
Editor: Roberta Densa
Assistente Editorial: Paula Morishita
Revisora Sênior: Georgia Renata Dias
Revisora: Simone Dias
Capa Criação: Leonardo Hermano
Diagramação: Ladislau Lima
Impressão miolo e capa: PLENA PRINT

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

C344r Cassettari, Christiano
Registro de Imóveis / Christiano Cassettari, Marcos Costa Salomão ; coordenado por Christiano Cassettari. - Indaiatuba : Editora Foco, 2022.
336 p. : 17cm x 24cm. – (Coleção Cartórios)
Inclui bibliografia e índice.
ISBN: 978-65-5515-496-2
1. Direito. 2. Direito imobiliário. 3. Direito registral. I. Salomão, Marcos Costa. II. Título. III. Série.
2022-898 CDD 341.2739 CDU 347.23

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

Índices para Catálogo Sistemático:

1. Direito imobiliário 341.2739 2. Direito imobiliário 347.23

DIREITOS AUTORAIS: É proibida a reprodução parcial ou total desta publicação, por qualquer forma ou meio, sem a prévia autorização da Editora FOCO, com exceção do teor das questões de concursos públicos que, por serem atos oficiais, não são protegidas como Direitos Autorais, na forma do Artigo 8º, IV, da Lei 9.610/1998. Referida vedação se estende às características gráficas da obra e sua editoração. A punição para a violação dos Direitos Autorais é crime previsto no Artigo 184 do Código Penal e as sanções civis às violações dos Direitos Autorais estão previstas nos Artigos 101 a 110 da Lei 9.610/1998. Os comentários das questões são de responsabilidade dos autores.

NOTAS DA EDITORA:

Atualizações e erratas: A presente obra é vendida como está, atualizada até a data do seu fechamento, informação que consta na página II do livro. Havendo a publicação de legislação de suma relevância, a editora, de forma discricionária, se empenhará em disponibilizar atualização futura.

Erratas: A Editora se compromete a disponibilizar no site www.editorafoco.com.br, na seção Atualizações, eventuais erratas por razões de erros técnicos ou de conteúdo. Solicitamos, outrossim, que o leitor faça a gentileza de colaborar com a perfeição da obra, comunicando eventual erro encontrado por meio de mensagem para contato@editorafoco.com.br. O acesso será disponibilizado durante a vigência da edição da obra.

Impresso no Brasil (04.2022) – Data de Fechamento (04.2022)

2022

Todos os direitos reservados à
Editora Foco Jurídico Ltda.
Avenida Itororó, 348 – Sala 05 – Cidade Nova
CEP 13334-050 – Indaiatuba – SP
E-mail: contato@editorafoco.com.br
www.editorafoco.com.br

APRESENTAÇÃO

A Coleção Cartórios foi criada com o objetivo de permitir aos estudantes, tabeliães, registradores, escreventes, juizes, promotores e profissionais do Direito acesso a estudo completo, profundo, atual e didático de todas as matérias que compõem o Direito Notarial e Registral.

A obra sobre o Registro de Imóveis contém: a parte geral do registro imobiliário, os atos ordinários e os procedimentos especiais que tramitam no ofício imobiliário. No livro de Tabelionato de Notas trata da teoria geral do Direito Notarial e dos atos praticados neste cartório, como as escrituras, os reconhecimentos de firma e a autenticação dos documentos. Já o de Registro Civil divide-se em duas obras: um volume sobre o Registro Civil das Pessoas Naturais, que contém a parte geral do registro civil das pessoas naturais, o registro de nascimento, a habilitação e o registro de casamento, o óbito e o Livro “E”; já o outro volume se refere ao Registro Civil de Pessoas Jurídicas, que trata dos atos em que se registram as pessoas jurídicas que não são de competência das juntas comerciais estaduais.

Em Tabelionato de Protestos encontram-se todas as questões referentes ao protesto de títulos e documentos da dívida, estabelecidas nas leis extravagantes, dentre elas a de protesto. No livro sobre Registro de Títulos e Documentos, estão reunidas todas as atribuições desse importante cartório e, ainda, análises de outros pontos importantes para serem estudados.

Há, ainda, um volume dedicado a quem se prepara para a 2ª fase do Concurso de Cartório, contendo os modelos dos atos praticados em todas as especialidades, de maneira comentada.

A coleção terá um volume sobre Teoria Geral do Direito Notarial e Registral, que está sendo preparado, e que pretende abordar os aspectos da Lei dos Notários e Registradores (Lei n. 8.935/94).

Reconhecidos no cenário jurídico nacional, os autores possuem vasta experiência e vivência na área cartorial aliando teoria e prática, por isso esperamos que esta Coleção possa ser referência a todos que necessitam estudar os temas nela abordados. Preocupamo-nos em manter uma linguagem simples e acessível, para permitir a compreensão daqueles que nunca tiveram contato com esse ramo do Direito, reproduzindo todo o conteúdo exigido nos concursos públicos e cursos de especialização em Direito Notarial e Registral, além de exemplificar os assuntos sob a ótica das leis federais e com as posições dominantes das diversas Corregedorias-Gerais de Justiça dos Estados e dos Tribunais Superiores.

Minhas homenagens aos autores dos livros desta Coleção, que se empenharam ao máximo para que seus livros trouxessem o que de mais novo e importante existe no Direito Notarial e Registral, pela dedicação na divulgação da Coleção em suas aulas, palestras,

sites, mídias sociais, blogues, jornais e diversas entidades que congregam, o que permitiu que ela se tornasse um sucesso absoluto em todo o país, logo em suas primeiras edições. Gostaria de registrar os meus mais sinceros agradecimentos a todas as instituições que nos ajudaram de alguma forma, especialmente a ANOREG BR, ENNOR, ARPEN BR, COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL, IRIB, IEPTB e IRTDPJ, na figura de seus presidentes e diretores, pelo apoio irrestrito que nos deram, para que esta Coleção pudesse se tornar um grande sucesso. Qualquer crítica ou sugestão será bem-vinda e pode ser enviada para o meu e-mail pessoal: contato@professorchristiano.com.br.

Salvador, fevereiro de 2020.

Christiano Cassettari

www.professorchristiano.com.br

Instagram: @profcassettari

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	III
--------------------	-----

PARTE I

INTRODUÇÃO AO DIREITO REGISTRAL MATERIAL IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO 1 – A HISTÓRIA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL	3
1.1 O descobrimento do território	3
1.2 Capitânicas, sesmarias e ocupações	6
1.3 A Lei de Terras de 1850 e a separação do domínio público do domínio privado	12
1.4 Tentativas de uma codificação civil	24
1.5 Código Civil de 1916	25
1.6 A nova Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73)	26
CAPÍTULO 2 – PRINCÍPIOS REGISTRALIS IMOBILIÁRIOS	27
2.1 Noções gerais	27
2.2 Princípios aplicados ao Direito Imobiliário Registral	28
2.3 Princípio da segurança jurídica	29
2.4 Princípio da publicidade	33
2.5 Princípio da unitariedade ou unicidade matricial	36
2.6 Princípio da rogação	37
2.7 Princípio o tempo rege o ato (<i>tempus regit actum</i>)	39
2.8 Princípio da prioridade e o protocolo de títulos	41
2.9 O princípio da prioridade e sua relação com as hipotecas	45
2.10 Princípio da cindibilidade	46
2.11 Princípio da legalidade	49
2.12 Princípio da legalidade e os títulos anuláveis	51
2.13 Princípio da continuidade	54
2.14 Princípio da especialidade	57
2.15 Princípios da legitimação (presunção), concentração e da fé pública registral ..	61

PARTE II
DIREITO MATERIAL IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO 3 – DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES IMOBILIÁRIO	67
3.1 Formas indiretas de pagamento	67
CAPÍTULO 4 – DOS PRINCIPAIS CONTRATOS ENVOLVENDO BENS IMÓVEIS	75
4.1 Compra e venda de imóveis (arts. 481 a 532 do CC)	75
4.1.1 Conceito	75
4.1.2 Elementos essenciais	75
4.1.3 Natureza jurídica do contrato de compra e venda	77
4.1.4 Efeitos do contrato de compra e venda	78
4.1.5 Restrições à compra e venda	78
4.1.6 Vendas especiais de bens imóveis.....	84
4.1.7 Cláusula especial à compra e venda imobiliária	84
4.2 Troca ou permuta de imóveis (art. 533 do CC)	85
4.3 Doação de imóveis (arts. 538 a 564 do CC).....	87
4.3.1 Introdução	87
4.3.2 Espécies de doação	87
4.3.3 Aceitação da doação	92
4.3.4 Revogação da doação por ingratidão	92
4.3.5 Promessa de doação.....	93
4.4 Da locação disciplinada pela Lei n. 8.245/91	94
4.4.1 Objetivo da lei – regras gerais	94
4.4.2 Solidariedade legal.....	94
4.4.3 A outorga conjugal no contrato de locação	95
4.4.4 Retomada do imóvel pelo locador	95
4.4.5 Prorrogação do contrato por prazo indeterminado.....	96
4.4.5.1 Locação residencial (arts. 46 e 47 da Lei n. 8.245/91).....	96
4.4.5.2 Locação não residencial (arts. 51 a 57 da Lei n. 8.245/91).....	97
4.4.6 Locação por temporada (arts. 48 a 50 da Lei n. 8.245/91).....	98
4.4.7 Devolução do imóvel pelo locatário	98
4.4.8 Casos de transferência do contrato e sublocações.....	98
4.4.9 Direitos do locador.....	99
4.4.10 Deveres do locador (art. 22 da Lei n. 8.245/91).....	99

4.4.11	Direitos do locatário	100
4.4.12	Deveres do locatário (art. 23 da Lei n. 8.245/91)	101
4.4.13	Características do aluguel	102
4.4.14	Das benfeitorias no imóvel	102
4.4.15	Direito de preferência (arts. 27 a 34 da Lei n. 8.245/91)	103
4.4.16	Da denúncia em razão da alienação do imóvel	104
4.4.17	Garantias locatícias	104
	4.4.17.1 Particularidades das garantias	105
4.4.18	Da locação built-to-suit	105
4.4.19	Tabela comparativa com a redação antiga da Lei do Inquilinato e a nova redação promovida pela Lei n. 12.112/2009	106
4.5	Renda constituída sobre bens imóveis (formalizada pelo contrato de Constituição de renda, normatizado pelos arts. 803 a 813 do CC)	107
CAPÍTULO 5 – DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA		111
5.1	Da propriedade	111
5.1.1	Extensão vertical da propriedade	111
5.1.2	Faculdades inerentes à propriedade	111
5.1.3	Espécies de propriedade	112
5.1.4	Características do direito de propriedade	112
5.1.5	Conteúdo constitucional da propriedade	113
5.1.6	Função social da propriedade	113
	5.1.6.1. Espécies de função social da propriedade	114
5.1.7	Outro exemplo de aplicação da função social da propriedade: a desapropriação judicial	115
	5.1.7.1 O primeiro precedente do STJ sobre desapropriação judicial	121
5.1.8	Modos de aquisição da propriedade	122
5.1.9	Formas de aquisição da propriedade imóvel	122
	5.1.9.1 Registro (arts. 1.245 a 1.247 do CC)	122
	5.1.9.2 Usucapião	125
TABELA COMPARATIVA DAS DIVERSAS MODALIDADES DE USUCAPIÃO		134
	5.1.9.2.1 Características importantes da usucapião	136
	5.1.9.3 Acessão	137
	5.1.9.4 Tradição aplicada a bens imóveis	140
	5.1.9.5 Constituto possessório	140
5.1.10	Modos de perda da propriedade imóvel	140

5.1.11	Propriedade resolúvel (estudo da propriedade fiduciária).....	141
5.1.11.1	Hipóteses de propriedade resolúvel	145
5.2	Dos direitos de vizinhança (arts. 1.277 a 1.313 do CC)	146
5.2.1	Características dos direitos de vizinhança.....	146
5.2.2	Do uso anormal da propriedade (art. 1.277 do CC)	146
5.2.3	Das árvores limítrofes (art. 1.282 do CC)	147
5.2.4	Da passagem forçada	147
5.2.5	Da passagem de cabos e tubulações	148
5.2.6	Das águas.....	148
5.2.7	Do limite entre prédios e direito de tapagem	150
5.2.8	Do direito de construir	151
5.3	Do condomínio	152
5.3.1	Do condomínio ordinário.....	152
5.3.2	Do condomínio edilício.....	155
5.3.2.1	Elementos constitutivos do condomínio edilício.....	156
5.3.3	Prazo prescricional para a cobrança de cotas condominiais em atraso.	160
5.3.4	Questões polêmicas sobre condomínio edilício	161
5.4	Condomínio de lotes.....	168
5.5	Condomínio em multipropriedade	168
5.6	Fundo de investimento (um condomínio especial)	174
CAPÍTULO 6 – DOS DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS IMÓVEIS		177
6.1	Dos direitos reais sobre coisas alheias de gozo ou fruição	177
6.1.1	Direito real de superfície (arts. 1.369 a 1.377 do CC)	177
6.1.2	Servidão (arts. 1.378 a 1.389 do CC)	180
6.1.3	Usufruto (arts. 1.390 a 1.411 do CC)	183
6.1.4	Uso (arts. 1.412 e 1.413 do CC).....	187
6.1.5	Habitação (arts. 1.414 a 1.416 do CC).....	187
6.2	Do direito real à aquisição de coisa alheia.....	188
6.2.1	Direito do promitente comprador do imóvel (arts. 1.417 e 1.418 do CC).....	188
6.2.2	Características do direito do promitente comprador do imóvel, de acordo com o Código Civil – a promessa de compra e venda de bem imóvel	188
6.2.3	Características do direito do compromissário comprador do imóvel, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo Urbano – o compromisso de compra e venda de bem imóvel	189

6.3	Dos direitos reais de garantia	191
6.3.1	Do penhor (arts. 1.431 a 1.472 do CC)	195
6.3.2	Da hipoteca (arts. 1.473 a 1.505 do CC).....	199
6.3.3	Da anticrese (arts. 1.506 a 1.510 do CC)	202
6.3.4	Da laje.....	203
6.3.5	Da alienação fiduciária em garantia	204
6.4	Súmulas referentes ao direito do promitente comprador do imóvel.....	206
6.5	Súmulas e enunciados sobre Direito das Coisas.....	206
CAPÍTULO 7 – DO BEM DE FAMÍLIA (ARTS. 1.711 A 1.722 DO CC)		215
7.1	Do Bem de Família (arts. 1711 a 1722 do CC)	215
7.2	Algumas questões interessantes na jurisprudência do STJ sobre bem de família	218
PARTE III		
DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO		
CAPÍTULO 8 – ASPECTOS REGISTRAIS		223
8.1	Sistemas de registro de imóveis.....	223
8.2	Natureza jurídica da atividade registral no Brasil	224
8.2.1	Finalidades, atribuições, livros e conservação.....	229
8.3	A matrícula.....	234
8.3.1	Abertura de matrícula.....	236
8.3.2	Criação de novas circunscrições imobiliárias.....	238
8.3.3	Matrículas de frações ideais.....	238
8.3.4	Recomposição de matrículas	240
8.3.5	Unificação, fusão e destaque	241
8.3.6	Encerramento, cancelamento e bloqueio	243
8.4	Inscrição (registros e averbações)	245
8.4.1	Inscrição constitutiva	246
8.4.2	Inscrição declarativa.....	247
8.4.3	Inscrição positiva e inscrição negativa	250
8.4.4	Inscrição superveniente convalidante	250
8.4.5	Inscrição repristinatória	251
8.4.6	Inscrição de mera notícia	253
8.4.7	Inscrição prenotante.....	255

8.5	Retificação no Registro de Imóveis	256
8.5.1	Retificação unilateral, de ofício ou de requerimento.....	257
8.5.2	Retificação bilateral ou consensual	260
8.5.3	Descrição de remanescente e áreas públicas	265
8.5.4	Demarcação de divisas.....	266
8.5.5	Retificação e Georreferenciamento de áreas rurais.....	266
8.5.6	Retificação e a caracterização do imóvel rural ou urbano	267
8.6	DO PROCEDIMENTO DE DÚVIDA.....	270
8.7	Do parcelamento do solo urbano	274
8.7.1	Conceitos Introdutórios sobre Parcelamento do Solo Urbano	278
8.7.2	Zonas que podem receber o parcelamento do solo urbano.....	280
8.7.3	Requisitos Urbanísticos dos Loteamentos.....	281
8.7.4	Projeto e Registro de Loteamentos e Desmembramentos.....	281
8.7.5	Alteração e Cancelamento do Registro de Loteamento.....	283
8.8	Regularização Fundiária Urbana – REURB	285
8.8.1	Uma nova forma de regularizar a propriedade: a laje	286
8.8.2	O procedimento de regularização fundiária urbana.....	289
8.8.3	Da Legitimação fundiária	292
8.8.4	Da legitimação de posse	296
8.8.5	Legitimação de posse na REURB: natureza jurídica da posse após o registro na matrícula do Imóvel.....	298
8.8.6	Breves linhas sobre a discussão da natureza jurídica da posse	299
8.8.7	Rápida distinção dos direitos reais e direitos pessoais	302
8.8.8	A Posse pode ser considerada, excepcionalmente, um direito real provisório?.....	306
8.8.9	Concessão de uso para fins de moradia.....	310
	REFERÊNCIAS	313

PARTE I
INTRODUÇÃO AO DIREITO REGISTRAL
MATERIAL IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO 1

A HISTÓRIA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Neste ponto tentaremos demonstrar o surgimento e a evolução da propriedade privada no Brasil, a contar do descobrimento do território pela Coroa Portuguesa, passando pela colonização mediante as capitanias, as concessões por sesmarias até a validação destes atos, reconhecendo o domínio privado.

Na sequência, apresentamos que a propriedade adotou, num primeiro momento, uma postura contratual para, depois, receber a publicidade do registro imobiliário, a começar pelo sistema de transcrições até alcançar o sistema de matrículas.

1.1 O DESCOBRIMENTO DO TERRITÓRIO

Desde o descobrimento do território brasileiro pela Coroa Portuguesa ocorreram vários desdobramentos importantes que devem ser recordados, como um pressuposto para a compreensão contemporânea. O Brasil sempre foi um país de desigualdades sociais e a propriedade imobiliária formal¹ sempre foi restrita àqueles que conseguissem preencher os requisitos legais. A posse é uma prática comum, como será demonstrado ao longo deste trabalho.

Voltemos ao século XV, na Era dos descobrimentos, das grandes navegações. Portugal e Espanha desbravavam os oceanos em busca de novas rotas para chegar às índias e então explorar aquele rico mercado de especiarias. Algumas dessas viagens foram decisivas para o continente chamado de América, o qual foi descoberto pelo piloto genovês Cristóvão Colombo, um aventureiro falador e com pouco crédito perante as autoridades da época. Após várias tentativas de financiamento para sua viagem por rotas desconhecidas às Índias, Colombo conseguiu um empréstimo com Luiz de Santagel e com o cardeal D. Pedro de Mendonça. Sonhador, ele calculou que, se a Terra era redonda e o Oceano Atlântico estava entre duas costas, imaginando que a costa ocidental seria a Ásia, ele chegaria à ilha do Japão, próximo das Índias, sem contornar o continente africano.

No dia 3 de agosto de 1492, Colombo partiu com três caravelas, sob as ordens dos reis católicos da Espanha, e navegou até encontrar, em 11 de outubro, uma ilha, que

1. Propriedade formal é aquela que possui uma titulação registrada no cartório de registro de imóveis. O sistema atual é baseado na matrícula do imóvel, o fôlio real, adotado no Brasil após a Lei nº 6.015/73 que entrou em vigor em 1976. Antes da vigência desta norma, a propriedade imóvel era objeto de transcrição do título no livro das transmissões, sistema adotado em 1864, e baseado nas pessoas, não nos imóveis como é hoje. A propriedade formal depende de qualificação do título pelo registrador e após o registro é que o direito pessoal se transforma em direito real, sendo oponível contra terceiros.

PARTE II
DIREITO MATERIAL IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO 3

DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES IMOBILIÁRIO

3.1 FORMAS INDIRETAS DE PAGAMENTO

São formas indiretas de pagamento a consignação em pagamento, a sub-rogação, a imputação ao pagamento, a dação em pagamento, a novação, a compensação, a remissão e a confusão.

1) **Consignação em pagamento (arts. 334 a 345 do CC):** é a forma indireta em que se faz o depósito da prestação obrigacional com o objetivo de evitar a mora e, conseqüentemente, extinguir a obrigação. O objetivo maior da consignação em pagamento é a extinção da obrigação, porém ela também tem por objetivo evitar a mora.

As hipóteses de cabimento da consignação em pagamento estão descritas no **art. 335 do Código Civil**. São elas:

- a) se o credor não puder, ou, sem justa causa, recusar receber o pagamento, ou dar quitação na devida forma (hipótese de *mora accipiendi* do credor);
- b) se o credor não for, nem mandar receber a coisa no lugar, tempo e condição devidos (hipótese de *mora accipiendi* do credor);
- c) se o credor for incapaz de receber, for desconhecido, declarado ausente, ou residir em lugar incerto ou de acesso perigoso ou difícil;
- d) se ocorrer dúvida sobre quem deva legitimamente receber o objeto do pagamento;
- e) se pender litúgio sobre o objeto do pagamento.

A doutrina entende que o rol do **art. 335 do Código Civil** é exemplificativo¹.

Cabendo a consignação em pagamento, deverá se dar de acordo com os **arts. 539 a 549 do CPC**.

A consignação pode ser **judicial** (exigindo ação judicial, processo) ou **extrajudicial** (feita em instituição financeira).

Somente as obrigações em dinheiro estão sujeitas à consignação extrajudicial (**art. 539, § 1º, do CPC**). A maioria da doutrina entende que somente dinheiro pode ser objeto de consignação extrajudicial. Porém, minoritariamente se entende que qualquer bem suscetível de depósito no banco pode ser consignado (joias, papéis e títulos).

1. FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: obrigações*. 6. ed. Salvador: Juspodivm, 2012, p. 483.

CAPÍTULO 2

PRINCÍPIOS REGISTRAIS IMOBILIÁRIOS

2.1 NOÇÕES GERAIS

Os princípios, de uma forma ampla, estruturam e norteiam todo o sistema jurídico. A Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB)¹⁵¹ dispõe que o juiz deve decidir o caso concreto de acordo com os princípios gerais do direito quando a lei for omissa¹⁵², além de consultar a analogia e os costumes. Dessa forma, há grandes discussões doutrinárias acerca dos princípios e das regras¹⁵³.

O vocábulo princípio indica a origem, o começo, a primeira parte, a primazia, superioridade, o que vem do príncipe, o principal e mais importante¹⁵⁴, sendo aquilo que precede o conhecimento. Eles não têm vida própria, mas estão estruturados de forma que toda obrigatoriedade jurídica repousa neles, cabendo ao juiz descobri-los no caso concreto, atribuindo-lhes força e vida¹⁵⁵.

Não se trata, portanto, de princípios gerais de direito nacional, mas, sim, dos fundamentos da cultura humana¹⁵⁶, baseados nas noções de liberdade, justiça, equidade, moral, sociologia e legislação comparada, formando a base da civilização¹⁵⁷. Emanados

151. BRASIL. Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm Acesso em: 15 nov. 2021.

152. Para Norberto Bobbio, só se pode falar em lacuna quando o caso não está regulado por nenhuma norma expressa, nem específica, nem geral, nem generalíssima. Ou seja, além de não existir norma, também o princípio geral, que poderia se encaixar, não é expresso, pois se o princípio geral for expresso não haveria diferença entre julgar o caso com base numa norma específica ou no princípio. (BOBBIO, Norberto. *Teoria do ordenamento jurídico*. 10. ed. Trad. Maria Celeste Cordeiro Leite Santos. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1999, p. 160).

153. Para Robert Alexy, as regras são as razões definitivas da norma, impondo que se faça exatamente o que elas exigem. Já os princípios são as razões *prima facie*, atuando como razões diretas para as próprias regras, e determinam que seja feito algo na maior medida possível, dentro das possibilidades jurídicas existentes. Havendo colisão entre os princípios observa-se qual princípio tem mais peso no caso concreto, sem a necessidade de declarar o outro princípio como inválido, mas sim aplicando-se a regra da ponderação. (NEVES, Marcelo. *Entre Hidra e Hércules: princípios e regras constitucionais como diferença paradoxal do sistema jurídico*. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2013, p. 63-71).

154. DIP, Ricardo. *Registro de Imóveis (princípios)*. Registros Sobre Registros. Tomo I. Campinas: Editora PrimVs, 2017, p. 14.

155. DINIZ, Maria Helena. *As lacunas do Direito*. 10. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 233.

156. Serpa Lopes entende que, embora os princípios gerais do direito tenham caráter universal, eles devem ser procurados em conformidade com o espírito do direito nacional, ou pelo menos não ser incompatível com ele. (LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Comentário Teórico e Prática da Lei de Introdução ao Código Civil*. Rio de Janeiro: Jacintho Editora, 1943, v. I, p. 221).

157. BEVILAQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*. 6. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1940, v. I, p. 112-113.

PARTE II
DIREITO MATERIAL IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO 3

DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES IMOBILIÁRIO

3.1 FORMAS INDIRETAS DE PAGAMENTO

São formas indiretas de pagamento a consignação em pagamento, a sub-rogação, a imputação ao pagamento, a dação em pagamento, a novação, a compensação, a remissão e a confusão.

1) **Consignação em pagamento (arts. 334 a 345 do CC):** é a forma indireta em que se faz o depósito da prestação obrigacional com o objetivo de evitar a mora e, consequentemente, extinguir a obrigação. O objetivo maior da consignação em pagamento é a extinção da obrigação, porém ela também tem por objetivo evitar a mora.

As hipóteses de cabimento da consignação em pagamento estão descritas no **art. 335 do Código Civil**. São elas:

- a) se o credor não puder, ou, sem justa causa, recusar receber o pagamento, ou dar quitação na devida forma (hipótese de *mora accipiendi* do credor);
- b) se o credor não for, nem mandar receber a coisa no lugar, tempo e condição devidos (hipótese de *mora accipiendi* do credor);
- c) se o credor for incapaz de receber, for desconhecido, declarado ausente, ou residir em lugar incerto ou de acesso perigoso ou difícil;
- d) se ocorrer dúvida sobre quem deva legitimamente receber o objeto do pagamento;
- e) se pender litúgio sobre o objeto do pagamento.

A doutrina entende que o rol do **art. 335 do Código Civil** é exemplificativo¹.

Cabendo a consignação em pagamento, deverá se dar de acordo com os **arts. 539 a 549 do CPC**.

A consignação pode ser **judicial** (exigindo ação judicial, processo) ou **extrajudicial** (feita em instituição financeira).

Somente as obrigações em dinheiro estão sujeitas à consignação extrajudicial (**art. 539, § 1º, do CPC**). A maioria da doutrina entende que somente dinheiro pode ser objeto de consignação extrajudicial. Porém, minoritariamente se entende que qualquer bem suscetível de depósito no banco pode ser consignado (joias, papéis e títulos).

1. FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: obrigações*. 6. ed. Salvador: Juspodivm, 2012, p. 483.

CAPÍTULO 4

DOS PRINCIPAIS CONTRATOS ENVOLVENDO BENS IMÓVEIS

4.1 COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS (ARTS. 481 A 532 DO CC)

4.1.1 Conceito

De acordo com o art. 481 do Código Civil, a compra e venda é o contrato em que o vendedor **compromete-se** a transferir ao comprador a propriedade de um bem móvel ou imóvel mediante o pagamento de certo preço em dinheiro.

Em razão de o vendedor se comprometer a transferir a propriedade, podemos afirmar que a compra e venda é um **contrato translativo**. Isso se torna importante porque sabemos que a forma usual de transferência da propriedade imóvel se dá com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, e, assim, verifica-se ser a compra e venda um exemplo disso.

Não podemos esquecer que o contrato de compra e venda, por si só, gera apenas direito obrigacional, já que no Brasil a obrigação não gera eficácia real.

No sistema brasileiro, a propriedade é transferida pela tradição, no caso de bem móvel, e pelo registro do título translativo, no caso de bem imóvel.

4.1.2 Elementos essenciais

São elementos essenciais à compra e venda:

a) **Partes**: que são os sujeitos da compra e venda (comprador e vendedor). Não podemos esquecer que, segundo o art. 104 do Código Civil, as partes em qualquer relação contratual devem ser capazes, ou seja, devem possuir capacidade geral e especial (que é aquela específica para a celebração de tal ato, e também é chamada de legitimação).

A capacidade geral refere-se às hipóteses descritas nos arts. 3º e 4º do Código Civil.

Já a capacidade especial, ou legitimação, pode ser exemplificada em razão da necessidade de pessoas casadas, segundo o art. 1.647 do Código Civil, necessitar de vênua conjugal (autorização que o marido ou a esposa precisa dar ao consorte para a prática de determinados atos) para vender bens imóveis. Porém, a vênua é dispensada se os cônjuges casaram-se pelo regime da separação absoluta. Cumpre lembrar, também, que o art. 1.657 do Código Civil autoriza quem casa no regime da participação final nos aquestos a convencionar no pacto antenupcial a possibilidade de celebrar contrato de compra e venda de bens imóveis, desde que particulares.

CAPÍTULO 5

DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

5.1 DA PROPRIEDADE

A propriedade é o direito real por excelência, que dá ao proprietário a **faculdade** de usar, gozar e dispor da coisa, além do direito de reavê-la de quem injustamente a possua ou detenha. Ela não se confunde com domínio, já que ele recai somente sobre coisas corpóreas, ou seja, é mais restrito que propriedade (o termo domínio era usado pelo Código Civil de 1916 como sinônimo de propriedade). Já a propriedade recai sobre coisas corpóreas ou incorpóreas (propriedade intelectual – artística, literária, marcas, patentes, *software*). Propriedade é o termo usado pelo Código Civil vigente.

5.1.1 Extensão vertical da propriedade

A propriedade compreende o espaço aéreo e o subsolo correspondente (art. 1.229 do CC). O art. 1.230 do Código Civil e o art. 20, IX e X, da CF excepcionam essa regra ao afirmar que serão de propriedade da União os recursos minerais do subsolo, potenciais energéticos, sítios arqueológicos e bens referidos em lei especial. Se inexistirem riquezas minerais no subsolo, o proprietário poderá construir porões e garagens.

5.1.2 Faculdades inerentes à propriedade

O art. 1.228 do Código Civil determina:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Pelo exposto, verifica-se que o proprietário possui os seguintes poderes inerentes à propriedade:

Direito de usar (*jus utendi*): trata-se da faculdade de servir-se da coisa de acordo com a sua destinação econômica, para fins residenciais ou comerciais. Basta para o uso o bem estar em condições de servir o proprietário quando necessário. A faculdade do uso não prescreve pelo não uso; só pela posse de outra pessoa (comportamento antissocial).

Direito de gozar (*jus fruendi*): trata-se do direito de fruição, em que o titular pode explorar economicamente o bem, retirando os frutos que a coisa produzir.

Cumpra lembrar que os frutos são bens acessórios que se renovam com o tempo, e se dividem em: **frutos naturais**, que são aqueles produzidos pela natureza. Como exemplo citamos o fruto de uma árvore; **frutos industriais**, que são aqueles produzidos pelo

CAPÍTULO 6

DOS DIREITOS REAIS

SOBRE COISAS ALHEIAS IMÓVEIS

6.1 DOS DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS DE GOZO OU FRUIÇÃO

De acordo com o art. 1.225 do Código Civil, os direitos reais se subdividem em:

Direitos reais sobre coisa própria (*jus in re propria*): aqueles em que o titular possui um direito sobre algo que lhe pertence (exemplo: a propriedade).

Direitos reais sobre coisa alheia (*jus in re aliena*): aqueles em que o titular possui um direito sobre algo que pertence a outra pessoa. Eles se dividem em:

a) Direitos reais sobre coisa alheia de gozo ou fruição: quando o titular do direito real sobre uma coisa alheia tiver como objetivo gozar ou fruir. Exemplos: a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso.

b) Direitos reais sobre coisa alheia à aquisição: quando o titular do direito real sobre uma coisa alheia tiver como objetivo adquirir a propriedade do bem sobre o qual recai esse direito. Exemplo: o direito do promitente comprador do imóvel.

c) Direitos reais sobre coisa alheia de garantia: quando o titular do direito real sobre uma coisa alheia tiver como objetivo um bem em garantia do adimplemento de uma obrigação da qual é credor. Exemplos: o penhor, a hipoteca e a anticrese.

Vamos começar o estudo dos direitos reais sobre coisas alheias pelos de gozo ou fruição.

6.1.1 Direito real de superfície (arts. 1.369 a 1.377 do CC)

Trata-se da faculdade que tem o proprietário de conceder a um terceiro (superficiário) a propriedade das construções e plantações que este efetue sobre solo alheio (solo, subsolo ou espaço aéreo de terreno), por tempo determinado ou indeterminado, desde que institua por escritura pública e a registre no registro imobiliário.

Trata-se de um direito real que auxilia o imóvel a cumprir sua função social, evitando, assim, sanções municipais decorrentes da subutilização.

Não se confunde com a enfiteuse, que é um direito real que consiste no arrendamento perpétuo de terras improdutivas ou de terreno de marinha, que ensejava o pagamento anual do foro, e, por ser um direito alienável, sujeitava o enfiteuta (titular do direito real) a pagar ao senhorio direto (proprietário do imóvel) o laudêmio, calculado sobre o valor da alienação (em regra 5%).

CAPÍTULO 7

DO BEM DE FAMÍLIA

(ARTS. 1.711 A 1.722 DO CC)

7.1 DO BEM DE FAMÍLIA (ARTS. 1711 A 1722 DO CC)

Bem de família é o bem que se encontra protegido de execução por dívidas. Tem por objetivo garantir o direito à moradia da família, ou seja, é um direito fundamental que tem íntima relação com a dignidade da pessoa humana.

Duas são as espécies de bem de família: o legal e o convencional.

Bem de família legal: é o protegido pela Lei n. 8.009/90. Não é necessário a família fazer nada, pois a lei protege o único bem destinado à moradia da família e, havendo mais de um, o de menor valor.

O art. 1º da Lei n. 8.009/90 determina que o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas seguintes hipóteses:

- a) pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;
- b) pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida (redação dada pela Lei n. 13.144, de 2015);
- c) para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;
- d) para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;
- e) por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens;
- f) por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

PARTE III
DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO 8

ASPECTOS REGISTRAIS

8.1 SISTEMAS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Antes de aprofundarmos o estudo do sistema de registro de imóveis brasileiro, é importante destacar que existem diversos sistemas registrais imobiliários no mundo.

O direito de propriedade e os outros direitos reais precisam ser inscritos em algum lugar público, para que todos saibam quem são seus titulares. Após o registro, surgem os efeitos que a lei prevê, variando de acordo com a cultura de cada país. Antes de estudarmos o sistema de registro de imóveis brasileiro, é preciso compreender que pelo menos três sistemas se destacam, com variantes, ao redor do mundo. São eles o sistema consensual ou privatista, o sistema publicista e o sistema eclético.

Ensina Afrânio de Carvalho¹ que o sistema consensual ou privatista é assim chamado porque o título que representa o negócio jurídico é decisivo e a publicidade alcançada por meio do registro serve apenas de aviso a terceiros. Não é o registro que transfere o direito, mas, sim, o título. O registro serve para dar publicidade ao título e avisar aos terceiros que não levaram seus direitos para o registro que agora o direito inscrito é oponível a todos². Este é o sistema francês. Marcelo Augusto Santana de Melo³ alerta que, apesar de o sistema francês transmitir o direito de propriedade pelo consenso, não significa dizer que não existe um sistema de transcrição. Ele existe, mas não é de direitos, e sim de documentos, pois a publicidade alcançada não é constitutiva nem declarativa.

Já no sistema publicista, a publicidade é o elemento essencial, pois é a partir do registro que se constitui o direito⁴. Após o registro ele se desprende do título, por isso se diz que há uma abstração⁵ do negócio realizado, com uma garantia quase absoluta

-
1. CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da lei 6015/73*. Rio de Janeiro: Forense, 2001, pág.15.
 2. MAGALHÃES, Vilobaldo Bastos de. *Compra e Venda e sistemas de transmissão de propriedade*. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1981, pág.22.
 3. MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Teoria Geral do registro de imóveis: estrutura e função*. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabis Editor, 2016, pág.94.
 4. CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da lei 6015/73*. Rio de Janeiro: Forense, 2001, pág.15.
 5. MAGALHÃES, Vilobaldo Bastos de. *Compra e Venda e sistemas de transmissão de propriedade*. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1981, pág.27.

REFERÊNCIAS

- ABREU, J. Capistrano de. **O descobrimento do Brasil**. Rio de Janeiro: Anuário do Brasil, 1929.
- ALEXY, Robert. **Teoria discursiva do direito**. 2. ed. organização, tradução e estudo introdutório de Alexandre Travessoni Gomes Trivisonno. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2015.
- ALMEIDA, Francisco de Paula Lacerda de. **Direito das Cousas**. Exposição sistemática desta parte do direito civil pátrio. Rio de Janeiro: Ribeiro dos Santos Livreiro Editor, 1908.
- ALVES, José Carlos Moreira. **Da alienação fiduciária em garantia**. São Paulo: Saraiva, 1973.
- ALVES, José Carlos Moreira. **Posse 1: introdução histórica**. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 1985.
- AMANDEI, Vicente Celeste; AMANDEI, Vicente de Abreu. **Como lotear uma gleba: o parcelamento do solo urbano em seus aspectos essenciais (loteamento e desmembramento)**. 4 ed. Campinas, SP: Millennium Editora, 2014.
- ARONE, Ricardo. **Propriedade e domínio: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. **A Tipicidade dos Direitos Reais**. Lisboa: Petrony, 1968.
- ASSIS, Araken de. Fraude contra execução no registro de imóveis. In: DIP, Ricardo (Coord.). **Direito registral e o novo Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de Imóveis, retificação e georreferenciamento: fundamento e prática**. São Paulo: Saraiva, 2013.
- AZEVEDO JR., José Osório de. **Compromisso de compra e venda**. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.
- BALBINO FILHO, Nicolau. **Direito Imobiliário Registral**. São Paulo: Saraiva, 2001, p. 176.
- BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. 16. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2012.
- BARBORA, Rui. **Parecer sobre a redação do Código Civil**. Rio de Janeiro: Ministério da Educação e Saúde, 1949, p. 18. Disponível em: <http://rubi.casaruibarbosa.gov.br/handle/20.500.11997/1926> Acesso em: 25 nov. 2021.
- BESSONE, Darcy. **Direitos Reais**. São Paulo: Saraiva, 1988.
- BEVILAQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. 6. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1940, v. I.
- BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Editora Freitas bastos, 1941.
- BEVILAQUA, Clóvis. **Direito das obrigações**. 3. ed. rev. e acrescentada. Rio de Janeiro: Editora Freitas Bastos, 1931.
- BEVILÁQUA, Clóvis. **Em defesa do Código civil**. Recife: Livraria Francisco Alves, 1905.
- BOBBIO, Norberto. **Da estrutura à função: novos estudos de teoria do direito**. Tradução de Daniela Beccaccia Versiane; revisão técnica de Orlando Seixas Bechara, Renata Nagamine. Barueri, SP: Mano;e, 2007.

- BOBBIO, Norberto. **Teoria do ordenamento jurídico**. 10. ed. Trad. Maria Celeste Cordeiro Leite Santos. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1999.
- BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- BRASIL. Arquivo Nacional MAPA – Memória da Administração Pública Brasileira. Repartição-Geral de Terras Públicas, 07 ago. 2019. Disponível em: <http://mapa.an.gov.br/index.php/menu-de-categorias-2/337-reparticao-geral-de-terras-publicas-reparticoes-especiais-de-terras-publicas-inspetorias-gerais-de-medicao-de-terras>. Acesso em: 23 de outubro de 2021.
- BRASIL. **Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/10601-1850.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843**. Fixando a Despesa e orçando a Receita para os exercicios de 1843- 1844, e 1844 – 1845. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim317.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Câmara dos Deputados. **Decreto nº 482 de 14 de novembro de 1846**. Estabelece o Regulamento para o Registro Geral das hypothecas. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-482-14-novembro-1846-560540-publicacaooriginal-83591-pe.html> Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm Acesso em: 15 nov. 2021).
- BRASIL. Biblioteca Digital de Direito Registral. **Resolução 76, de 17 de julho de 1822**. Manda suspender a concessão de sesmarias futuras até a convocação da Assembléia Geral Constituinte. Disponível em: <https://arisp.wordpress.com/2011/03/11/resolucao-76-de-17-de-julho-de-1822/> Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Declaração de Independência do Brasil no dia 7 de setembro de 1822**. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/noticia/?07/09/2021/independencia-do-brasil-completa-199-anos-nesta-terca-feira--7-de-setembro> Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Constituição Política do Imperio do Brazil (de 25 de março de 1824). Constituição Política do Império do Brasil, elaborada por um Conselho de Estado e outorgada pelo Imperador D. Pedro I, em 25.03.1824. Carta de Lei de 25 de Março de 1824. Manda observar a Constituição Política do Imperio, offerecida e jurada por Sua Magestade o Imperador. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Decreto nº 1.318 de 30 de janeiro de 1854**. Manda executar a Lei nº 601, de 18 de Setembro de 1850. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/d1318.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864**. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Lei nº 840 de 15 de setembro de 1855**. Fixando a Despesa e orçando a Receita para o exercício de 1856 - 1857. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/leimp/1824-1899/lei-840-15-setembro-1855-558295-publicacaooriginal-79437-pl.html> Acesso em: 25 nov. 2021.
- BRASIL. **Decreto nº 3.453 de 26 abril de 1865**. Manda observar o Regulamento para execução da Lei nº 1237 de 24 de Setembro de 1854, que reformou a legislação hypothecaria. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/DIM3453.htm Acesso em: 15 nov. 2021.

- BRASIL. Câmara dos Deputados. **Decreto nº 169-A, de 19 de Janeiro de 1890**. Substitue as leis n. 1237 de 24 de setembro de 1864 e n. 3272 de 5 de outubro de 1885. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-169-a-19-janeiro-1890-516767-publicacaooriginal-1-pe.html> Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Decreto nº 370, de 2 de maio de 1890. Manda observar o regulamento para execução do decreto n. 169 A de 19 de janeiro de 1890, que substituiu as leis n. 1237 de 24 de setembro de 1864 e n. 3272 de 5 de outubro de 1885, e do decreto n. 165 A de 17 de janeiro de 1890, sobre operações de crédito móvel. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/D370.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Câmara dos Deputados. **Decreto nº 451-B, de 31 de maio de 1890**. Estabelece o registro e transmissão de imóveis pelo systema Torrens. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-451-b-31-maio-1890-516631-publicacaooriginal-1-pe.html> Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Decreto nº 4.827, de 7 de fevereiro de 1924. Reorganiza os registros públicos instituídos pelo Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dpl/DPL4827-1924.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Decreto nº 18.542, de 24 de dezembro de 1928. Aprova o regulamento para execução dos serviços concernentes nos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1910-1929/d18542.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/PASEP - Importação e da COFINS-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; [...]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 73, de 28 de junho de 2018**. Dispõe sobre a averbação da alteração do prenome e do gênero nos assentos de nascimento e casamento de pessoa transgênero no Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN). Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/2018/06/29/provimento-no-73-do-cnj-regulamenta-a-alteracao-de-nome-e-sexo-no-registro-civil-2/> Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Resolução nº 363 de 12 de janeiro de 2021**. Estabelece medidas para o processo de adequação à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais a serem adotadas pelos tribunais. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/3668> Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm Acesso em: 15 nov. 2021.

- BRASIL. **Lei nº 6.688 de 17 de setembro de 1979.** Introduz alterações na Lei dos Registros Públicos, quanto às escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6688.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.** Altera dispositivos das Leis nºs 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110267.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Provimento nº 88 de 1º outubro de 2019.** Dispõe sobre a política, os procedimentos e os controles a serem adotados pelos notários e registradores visando à prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro, previstos na Lei n. 9.613, de 3 de março de 1998, e do financiamento do terrorismo, previsto na Lei n. 13.260, de 16 de março de 2016, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.26notas.com.br/blog/?p=15020> Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Decreto-lei nº 167, de 14 de fevereiro de 1967.** Dispõe sobre títulos de crédito rural e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0167.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; [...]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.** Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Lei nº 5.972, de 11 de dezembro de 1973.** Regula o procedimento para o registro da propriedade de bens imóveis discriminados administrativamente ou possuídos pela União. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5972.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.** Dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del9760.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Decreto nº 4.857 de 9 de novembro de 1939.** Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d4857.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o artigo 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000.** Regula o § 2º do artigo 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10169.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. **Decreto nº 9.580 de 22 de novembro de 2018.** Regulamenta a tributação, a fiscalização, a arrecadação e a administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm
Acesso em: 15 nov. 2021.

- BRASIL. Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991. Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8212cons.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Decreto nº 24.643, de 10 de julho de 1934. Decreta o Código de Águas. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d24643compilado.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002. Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nºs. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4449.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Decreto-lei nº 57, de 18 de novembro de 1966. Altera dispositivos sobre lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, institui normas sobre arrecadação da Dívida Ativa correspondente, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0057.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/del058.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Altera as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13777.htm Acesso em: 15 nov. 2021.
- BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm Acesso em: 22 nov. 2021.

- BROCHADO, Tatiane Keunecke; BROCHADO, Rogério. **Questões controversas nos pressupostos de admissibilidade do inventário administrativo**. In Direito das Famílias e das Sucessões: perspectivas contemporâneas. Porto Alegre: IBDFAM/RS, 2021.
- BUENO, Vera Scarpinella. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios da propriedade urbana. In: DALLARI, Adilson Abreu. FERRAZ, Sérgio (Coord.). **Estatuto da Cidade comentado (Comentários à Lei Federal 10.257/2001)**. 1. ed. 2. tir., São Paulo: Malheiros, 2003.
- CALMON, Pedro. **História do Brasil. Século XVI - As Origens**. Rio de Janeiro: José Olympio Editora, 1959.
- CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da lei 6015 de 1973, com alterações da Lei 6216 de 1975, Lei 8.009 de 1990 e Lei 8935 de 18.11.1994**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.
- CASAL, Manuel Aires de. **Corografia Brasileira ou Relação Histórico-Geográfica do Reino do Brasil composta e dedicada a sua Majestade Fidelíssima**. Tomo I. São Paulo: Edições Cultura, 1943.
- CASSETARI, Christiano. **Elementos de direito civil**. 7. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- CASTRO, Mônica. **A desapropriação judicial no novo Código Civil**. Disponível em: <http://www.mundojuridico.adv.br/sis_artigos/artigos.asp?codigo=486>. Acesso em: 3 jun. 2010.
- CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.
- CHEZZI, Bernardo Amorim. **Condomínio de lotes: Aspectos Cíveis, Registrários e Urbanísticos**. São Paulo: Quartier Latin, 2020.
- COSTA, Emília Viotti da. **Da monarquia à República: momentos decisivos**. 9. ed. São Paulo: Editora UNESP, 2010.
- DINIZ, Maria Helena. **As lacunas do Direito**. 10. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. Col. 4. Direito das coisas. 34. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020, p. 67-68.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, v. 4.
- DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registro de imóveis**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.
- DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis: vários estudos**. Porto Alegre: Sérgio Fabris Editor, 2005.
- DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis (princípios)**. Registros Sobre Registros. Tomo I. Campinas: Editora PrimVs, 2017.
- DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis (princípios)**. Tomo II. Descalvado: Editora PrimVs, 2017.
- DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito administrativo**. 33. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.
- DI PIETRO, Sylvia Zanella. **Uso privativo de bem público por particular**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2014.
- ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. A autonomia registral e o princípio da concentração. **Revista de Direito imobiliário**, São Paulo, v. 49, 2000.
- ESPINOLA, Eduardo. **Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais**. Rio de Janeiro: Conquista, 1956.
- FACHIN, Luiz Edson. **Questões do direito civil brasileiro contemporâneo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.
- FAORO, Raimundo. **Os donos do poder**. 3. ed. rev. Porto Alegre: Globo, 1976, v. II.
- FARIA, Leticia Araújo. **O inventário extrajudicial**. Coleção O Direito e o Extrajudicial. Vol 8. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: obrigações**. 6. ed. Salvador: Juspodivm, 2012.
- FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de direito civil: direitos reais**. 17. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2021.
- FERNANDES, Rodrigo Pacheco. Direito intertemporal processual e o registro imobiliário. In: DIP, Ricardo (Coord.). **Direito registral e o novo Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- FERREIRA, Waldemar Martins. **O loteamento e a venda de terrenos em prestações**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1938.
- FRAGA, Affonso. **Direitos Reaes de Garantia: Penhor, Antichrese e Hypotheca**. São Paulo: Editoria Livraria Acadêmica, 1933.
- FREITAS, Augusto Teixeira de. **Consolidação das leis civis**. 3. ed. Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1876.
- FULGENCIO, Tito. **Direito Real de Hypoteca**. São Paulo: Livraria Acadêmica, 1928.
- GAGLIANO, Pablo Stolze. **Controvérsias constitucionais acerca do usucapião coletivo**. Disponível em: <www.professorchristiano.com.br/artigosconvidados.htm>. Acesso em: 19 fev. 2007.
- GAGLIANO, Pablo Stolze. **O contrato de doação**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- GARCIA, Lysippo. **O registro de Imóveis: A Transcrição**. São Paulo: Livraria Francisco Alves, 1922, v. I.
- GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1985.
- GOMES, Orlando. **Novas questões de Direito civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1988.
- GOMES, Orlando. **Raízes históricas e sociológica do Código Civil Brasileiro**. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2006.
- GONÇALVES, Albenir Itaboraí Querubini. **O regramento jurídico das Sesmarias: o cultivo como fundamento normativo do regime sesmarial no Brasil**. São Paulo: Leud, 2014.
- GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de Direito Civil em comentário ao Código Civil Português**. Coimbra: Coimbra Editora Limitada, 1929, v. I.
- HOLSTON, James. **Cidadania Insurgente: disjunções da democracia e da modernidade no Brasil**. Trad. Claudio Carina; revisão técnica Luísa Valentini. São Paulo: Companhia das Letras, 2013.
- IHERING, Rudolf von. **Teoria Simplificada da posse**. Trad. Fernando Bragança. Belo Horizonte: Livraria Líder e Editora, 2009.
- JACOMINO, Sérgio. Comentário ao artigo 187 da LRP. In: ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. (Coords.). **Lei de Registros Públicos Comentada**. Rio de Janeiro: Forense, 2014.
- JACOMINO, Sérgio. O estado agônico dos antigos livros de registro. Uma proposta de encerramento após o seu encerramento. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, v. 77, 2014.
- JACOMINO, Sérgio. Requisitos Formais do Registro e a Parêmia “Tempus Regit Actum”. Registro de Títulos Lavrados na Vigência da Lei Anterior: Hipóteses de Exceção. In: AHUALLI, Tania Mara; BENACCHIO, Marcelo. (Coords.). **Direito notarial e Registral: homenagem às varas de registros públicos da Comarca de São Paulo**. São Paulo: Quartier Latin, 2016.
- JARDIM, Mônica. Direitos reais versus direitos pessoais. A eficácia real de direitos pessoais - actualidades civilísticas - **Revista de Direito Civil Contemporâneo – RDCC**, 2019.
- KERN, Marinho Dembinski. **Condomínio de lotes e Loteamentos Fechados**. São Paulo: IRIB, 2019.

- KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. **Princípios do Registro de Imóveis brasileiro**. (Coleção de Direito Imobiliário), São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, v. II.
- LACERDA, Manoel Linhares de. **Tratado das terras do Brasil**. Rio de Janeiro: Editora ALBA Limitada, 1960.
- LAGO, Ivan Jacopetti do. A lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, Revista dos Tribunais, v. 39, n. 81, p. 155–184, jul./dez. 2016. Disponível em: <https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:redede.virtual.bibliotecas:artigo.revista:2016;1001086474> Acesso em: 15 nov. 2021.
- LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.
- LAGO, Ivan Jacopetti do. O atendimento prioritário da Lei Federal 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) e o princípio da prioridade no registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, Revista dos Tribunais, v. 39, n. 80, p. 293–318, jan./jun. 2016. Disponível em: <https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:redede.virtual.bibliotecas:artigo.revista:2016;1001074230> Acesso em: 15 nov. 2021.
- LAGO, Ivan Jacopetti do. **O tratamento jurídico da venda de imóvel com divergência de área na evolução do direito brasileiro: venda *ad corpus* e *ad mensuram***. 2014. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014, p. 54-59. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-02032015-153942/pt-br.php> Acesso em: 15 nov. 2021.
- LIMA, Ruy Cirne. **Pequena história territorial do Brasil: sesmarias e terras devolutas**. 2. ed. Porto Alegre: Livraria Sulina, 1954.
- LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Comentário Teórico e Prática da Lei de Introdução ao Código Civil**. Rio de Janeiro: Jacintho Editora, 1943, v. I.
- LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de Direito Civil: direito das coisas: princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel**. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1960, v. VI.
- LOPES, Miguel Maria Serpa. **Tratado de Registros Públicos**. Vol. I. 5ed. Brasília: Livraria e Editora Brasília Jurídica, 1995.
- LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos Registros Públicos**. Vol. III. 6ª edição, revisada e atualizada. Brasília: Livraria e Editora Brasília Jurídica, 1996.
- MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. Regularização fundiária urbana e seus mecanismos de titulação de ocupantes: Lei 13.465/2017 e Decreto 9.310/2018. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. **Coleção Direito Imobiliário**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, v. V.
- MAESTRI, Mário. **Os senhores do litoral: conquista portuguesa e agonia tupinambá no litoral brasileiro**. 2 ed. ver. e ampl. Porto Alegre: Editora UFRGS, 1995.
- MAGALHÃES, Vilobaldo Bastos de. **Compra e Venda e sistemas de transmissão de propriedade**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1981.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus. **O direito de propriedade e o instituto do usucapião no Código Civil de 2002. Questões controvertidas**. São Paulo: Método, 2003.
- MARTINS-COSTA, Judith; BRANCO, Gerson Luiz Carlos. **Diretrizes teóricas do novo Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2002.

- MATSZEWSKI, Lorrueane. **A abertura de matrícula de imóveis públicos no Brasil**. Coleção Direito Imobiliário. Vol VI. Coordenador: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuter Brasil, 2020.
- MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo brasileiro**. 16. ed. atual. pela Constituição de 1988. São Paulo: Editora Revista dos tribunais, 1991.
- MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito municipal brasileiro**. 18ed. atualizada por Giovani da Silva Corralo. São Paulo: Malheiros, 2017.
- MELO, Marcelo Augusto Santana de. A qualificação registral na regularização fundiária. In: NALINI, José Renato; LEVY, Wilson (Coords.). **Regularização fundiária**. 2. ed. ver. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014.
- MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria Geral do registro de Imóveis**. Estrutura e Função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016.
- MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Novo Código Civil anotado (arts. 1.196 a 1.510)**. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004, v. V.
- MELO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico: plano da validade**. 15. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- MESGRAVIS, Laima. **História do Brasil Colônia**. São Paulo: Contexto, 2017.
- MESSINEO, Francesco. **Manual de Derecho Civil y Comercial**. Tomo III. Traduzido para o espanhol por Santiago Sentis Melendo. Buenos Aires: EJEJA, 1954.
- MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Comentários à Constituição de 1946**. 3. ed. rev. e aum. Tomo IV. Rio de Janeiro: Borsoi, 1960.
- MIRANDA, Francisco Cavalcante Pontes de. **Fontes e evolução do direito civil brasileiro**. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1981.
- MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Predial**. 3. ed. Rio de Janeiro: José Konfino editor, 1948.
- MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. Direito das coisas: propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária. Tomo XI. 2. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1954.
- MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito civil**. Direito das Coisas. 5. ed., rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1963.
- NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. **Introdução ao Direito Fundiário**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1984.
- NEVES, Marcelo. **Constituição e Direito na Modernidade Periférica: uma abordagem teórica e uma interpretação do caso brasileiro**. Trad. Antonio Luz Costa; revisão técnico-jurídica de Edvaldo Moita com colaboração de Agnes Macedo. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2018.
- NEVES, Marcelo. **Entre Hidra e Hércules: princípios e regras constitucionais como diferença paradoxal do sistema jurídico**. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2013.
- OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, 2017.
- OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Doação com encargo e a eficácia contra terceiros no registro de imóveis**. Jusbrasil. Disponível em: <https://direitocivilbrasileiro.jusbrasil.com.br/artigos/1103126690/doacao-com-encargo-e-a-eficacia-contra-terceiros-e-o-registro-de-imoveis> Acesso em: 15 nov. 2021.

- ORLANDI NETO, Narciso. **Retificação no registro de imóveis**. São Paulo: Editora Oliveira Mendes, 1997.
- PAIVA, João Pedro Lamana. **Procedimento de dúvida no registro de imóveis: aspectos práticos e a possibilidade de participação do notário e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI**. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.
- PASSOS, Josué Modesto; BENACCHIO, Marcelo. **A dúvida no registro de imóveis**. In coleção Direito Imobiliário. Vol. III. 1ed. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.
- PASSOS, Josué Modesto. **Arrematação no registro de Imóveis: continuidade do registro e natureza da aquisição**. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.
- PATAH, Priscila Alves. **Retificações no registro imobiliário**. (Coleção Direito Imobiliário). Coord. Alberto gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, v. IX.
- PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Cousas**. Rio de Janeiro: B. L. Garnier Livreiro Editor, 1877, v. I.
- PINHEIRO, Daniela Beling. Bens Públicos: o cadastro, a registrabilidade e o direito à moradia. In: PAGANI, Elaine Adelina (Org.). **Direito Urbanístico e Planejamento Urbano: novos desafios para o Brasil**. Porto Alegre/RS: OABRS, 2020, v. V.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972, v. 46.
- PORTO, Costa. **Estudo sobre o sistema sesmarial**. Recife: Imprensa Universitária, 1965.
- PORTUGAL. **Carta Régia de 27 de dezembro de 1695**. Carta de Sua Majestade escrita ao Governador e Capitão Geral deste Estado, Dom João de Alencastro, sobre os ouvidores, criados de novo, examinarem as sesmarias que se tem dado se estão cultivadas. (Sesmarias – 4 x 1 légua = 2400 ha). Disponível em: <http://portal.iterpa.pa.gov.br/wp-content/uploads/2021/03/CARTA-REGIA-DE-27-DE-DEZEMBRO-DE-1695.pdf> Acesso em: 15 nov. 2021.
- RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 1.
- RIO GRANDE DO SUL (ESTADO). **Consolidação Normativa Registral e Notarial**. Atualizada até o Provimento nº 016/2019-CGJ (Junho/2019). Disponível em: <http://www.tabelionatomanica.com.br/Leis/consolidacao.pdf> Acesso em: 15 nov. 2021.
- ROSENFELD, Denis Lerrer. **Reflexões sobre o Direito à propriedade**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.
- ROSENVALD, Nelson; BRAGA NETO, Felipe. **Código Civil Comentado**. Salvador: Editora JusPodvm, 2020.
- ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil: Parte Geral e LINDB**. 13. ed., rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, v. I.
- RUGGIERO, Roberto de. **Instituições de Direito Civil**. Trad. da 6. ed. italiana com notas remissivas aos Códigos Civis Brasileiro e português por Ary dos Santos. São Paulo: Editora Saraiva, 1958, v. III.
- SALLES, Venício. **Direito registral imobiliário**. 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007.
- SALLES, Venício; SALLES, Daniel Mesquita de Paula. **Ação de retificação de registro imobiliário**. In: AHUALLI, Tania Mara; BENACCHIO, Marcelo. (Coords.). **Direito notarial e Registral: homenagem às varas de registros públicos da Comarca de São Paulo**. São Paulo: Quartier Latin, 2016.
- SALOMÃO, Marcos Costa. O Direito do transexual a alteração do prenome e do gênero no registro civil das pessoas naturais após o julgamento da ADI 4275. **XXVII Encontro Nacional do CONPEDI**. GT Gênero, Sexualidades e Direito II. Salvador, 2018.

- SANTOS, Boaventura de Souza (Org). **Reconhecer para libertar: os caminhos do cosmopolitismo multicultural**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2003.
- SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Princípio da legalidade e registro de imóveis. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio. (Orgs.). **Registro Imobiliário: temas atuais**. (Coleção doutrinas essenciais). 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos tribunais, 2013, v. 2.
- SANTOS, J. M. Carvalho. **Código Civil Brasileiro interpretado, principalmente do ponto de vista prático**. 7. ed. Rio de Janeiro: Editora Freitas Bastos, 1958, v. XVI.
- SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito registral imobiliário: sujeitos, imóveis e direitos inscritíveis de acordo com o novo Código de Processo Civil e a lei 13.465/17**. Curitiba: Juruá, 2018.
- SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral imobiliário**. Teoria Geral. 1. ed. 2ª impressão. Curitiba: Juruá, 2017, v. 1.
- SAVIGNY, Frédéric Charles de. **Traité de La Possession em Droit Romain**. Traduit de L'Allemanda par Henru Staedtler. Paris: A.Durand Et Pedone-Lauriel Editeur, 1879.
- SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 42. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2019.
- SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 7. ed. São Paulo: RT, 1991.
- SILVA, Lígia Osorio. **Terras Devolutas e Latifúndio: efeitos da Lei de 1850**. Campinas: Editora da UNICAMP, 1996.
- SOUZA NETO, João Baptista de Mello e. Comentários ao artigo 213. In: ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. (Coords.). **Lei de Registros Públicos Comentada**. Rio de Janeiro: Forense, 2014.
- TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.
- TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Lei de Introdução e parte geral**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.
- TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.
- TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2020.
- TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2020.
- TEPEDINO, Gustavo José Mendes. Os Direitos Reais no Novo Código Civil. Revista da EMERJ – Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. **Anais do “EMERJ Debate o Novo Código Civil”**, jul. 2002 a abr. 2003, p. 170. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/anais_onovocodigocivil/anais_especial_2/Anais_Parte_II_revistaemerj_168.pdf Acesso em: 22 nov. 2021.
- TORRES, Marcelo Krug Fachin. **Assentos registraes provisórios**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021.
- VARELA, Laura Beck. **Das Sesmarias à Propriedade Moderna: um Estudo de História do Direito Brasileiro**. São Paulo: Renovar, 2005.
- VELOSO, Zeno. **Condição, termo e encargo**. São Paulo: Malheiros Editores, 1997, p. 50-51).
- VENOSA, Silvio de Sálvio. **Lei do Inquilinato Comentada**. Doutrina e prática. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

WOLFF, Martin. Derecho de Cosas. In: ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOFF, Martin. **Tratado de Direito Civil**. 2. ed. Trad. Blas Pérez González e José Alguer. Barcelona: Bosh, 1951, v. I.

ZAVASCKI, Teori Albino. A tutela da posse na Constituição e no Projeto do novo Código Civil. In: **A reconstrução do direito privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.