

---

## Sumário

<i>Apresentação</i> .....	17
<i>Prefácio</i> .....	19
<i>Nota do autor à 3ª edição</i> .....	23
<i>Atualizações</i> .....	25
<i>Introdução</i> .....	27
<i>Siglas e abreviaturas</i> .....	29
1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	33
1.1 O que é qualificação registral?.....	33
1.2 Por que utilizar este <i>Manual Prático</i> ?.....	33
1.2.1 Como utilizar este <i>Manual</i> ?.....	33
2. DA MATRÍCULA.....	35
2.1 Matrícula ou transcrição da circunscrição anterior.....	35
2.2 Disposições gerais da matrícula ou da transcrição (do cartório da circunscrição atual ou anterior).....	36
2.3 Abertura de nova matrícula sem lastro em registro anterior.....	41
2.3.1 Título anterior ao CC/1916.....	41
2.3.2 Processo de desapropriação em curso.....	41
2.3.3 Imóvel público do município.....	42
2.3.4 Imóvel público da União, dos Estados e do DF.....	44
3. DO “CONTRADITÓRIO”.....	47
4. DOS CUIDADOS GERAIS NA QUALIFICAÇÃO DOS TÍTULOS.....	49
4.1 Imóvel rural.....	49
4.1.1 Inscrição no CAR e Sicar/SP.....	49
4.1.2 Georreferenciamento e certificação do Incra.....	51
4.1.3 Venda e compra.....	55
4.1.4 Desmembramentos/destaques rurais.....	55
4.1.5 Aquisição de imóvel rural por estrangeiro.....	55
4.1.6 CCIR – Certificado de Cadastro do Imóvel Rural.....	65

4.1.7	Prova de quitação do ITR – Imposto Territorial Rural .....	65
4.1.8	Diat (Documento de Informação e Apuração do ITR).....	66
4.1.9	Quitação das multas ambientais .....	66
4.2	Procuração.....	66
4.3	Representação da pessoa jurídica .....	71
4.4	Tributos .....	72
4.4.1	ITCMD – Imposto sobre a Transmissão <i>Causa Mortis</i> e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos.....	74
4.4.2	ITBI – Imposto sobre a Transmissão <i>Inter Vivos</i> de Bens Imóveis.....	81
4.4.3	Tributos federais e da Dívida Ativa da União e contribuições previdenciárias e de terceiros .....	83
4.4.4	FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.....	89
4.4.5	IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano .....	90
4.5	Restrições do imóvel e/ou das pessoas .....	90
4.6	Verificações gerais.....	93
5.	DOS TÍTULOS SUBMETIDOS A REGISTRO (TÍTULOS FORMAIS) .....	129
5.1	Escritura pública e instrumento particular.....	132
5.1.1	Escritura pública .....	132
5.1.2	Instrumento particular com força de escritura pública (SFH ou SFI) ..	134
5.1.3	Instrumento particular de consórcio .....	135
5.1.4	Instrumento particular nos termos do art. 108 do CC .....	137
5.1.5	Instrumento particular de promessa (compromisso) de venda e compra	138
5.1.6	Instrumento particular de cessão e de promessa de cessão.....	141
5.1.7	Disposições comuns à escritura pública e ao instrumento particular ..	142
5.2	Títulos judiciais .....	145
	<i>Disposições gerais</i> .....	145
5.2.1	Carta de sentença (separação/divórcio).....	152
5.2.2	Formal de partilha/carta de adjudicação – inventário.....	154
5.2.3	Carta de arrematação (expropriação judicial do bem) .....	158
5.2.4	Carta de adjudicação (expropriação judicial do bem) .....	161
5.2.5	Carta de adjudicação compulsória – arts. 1.417 e 1.418 do CC .....	164
5.2.6	Mandado de usucapião .....	165
5.2.7	Mandado de retificação de área .....	170
5.2.8	Mandado de penhora, arresto, sequestro, declaração de ineficácia e indisponibilidade de bens .....	174
5.2.9	Mandado de cancelamento/levantamento da indisponibilidade .....	192
5.2.10	Mandado de cancelamento de arresto/penhora/declaração de ineficácia/sequestro .....	193
5.2.11	Mandado de cancelamento do registro.....	194

5.2.12	Mandado de imissão provisória na posse.....	194
5.3	Arrolamento (fiscal) de bens.....	195
5.4	Cédulas e notas de crédito.....	197
5.4.1	Disposições gerais.....	197
5.4.2	Cédula de Crédito Industrial, à Exportação e Comercial.....	198
5.4.3	Nota de Crédito Industrial, à Exportação e Comercial.....	201
5.4.4	Cédula de Crédito Rural Pignoratícia, Hipotecária ou Pignoratícia e Hipotecária (Decreto-Lei n. 167/67).....	202
5.4.5	Nota de Crédito Rural (Decreto-Lei n. 167/67).....	204
5.4.6	Cédula de Crédito Bancário – CCB (Lei n. 10.931/04).....	204
5.4.7	Cédula de Crédito Imobiliário – CCI (Lei n. 10.931/04).....	206
5.4.8	Cédula de Produto Rural – CPR (Lei n. 8.929/94).....	208
5.5	Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.....	208
5.6	Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI.....	209
5.7	Carta de Adjudicação/Arrematação (extrajudicial) – Decreto-Lei n. 70/66.....	210
5.8	Contrato de locação.....	211
5.8.1	Disposições gerais.....	211
5.8.2	Cláusula de vigência em caso de alienação.....	214
5.8.3	Direito de preferência.....	214
5.8.4	Caução locatícia.....	214
5.9	Certidão da Junta Comercial.....	215
5.9.1	Disposições gerais.....	215
5.9.2	Integralização do capital social (art. 64 da Lei n. 8.934/1994).....	216
5.9.3	Incorporação, cisão e fusão de sociedades.....	217
5.10	Documento eletrônico.....	219
6.	DAS HIPÓTESES DE REGISTRO E AVERBAÇÃO (TÍTULOS CAUSAIS).....	223
7.	DOS ATOS DE REGISTRO.....	229
7.1	Venda e compra.....	229
7.2	Dação em pagamento.....	229
7.3	Pacto antenupcial (Livro 3).....	229
7.4	Alienação fiduciária (Lei n. 9.514/97).....	230
7.5	Doação.....	235
7.6	Usufruto.....	237
7.7	Uso.....	239
7.8	Bem de família (voluntário).....	239
7.9	Hipotecas convencionais, legais e judiciárias.....	240
7.9.1	Disposições gerais.....	240

7.9.2	Hipotecas convencionais.....	242
7.9.3	Hipotecas legais.....	245
7.9.4	Hipotecas judiciárias.....	245
7.10	Anticrese.....	246
7.11	Penhor.....	246
7.11.1	Disposições gerais.....	247
7.11.2	Penhor rural (agrícola ou pecuário).....	248
7.11.3	Penhor industrial e mercantil.....	250
7.12	Renúncia.....	251
7.13	Escrituras públicas de separação, divórcio e inventário.....	251
7.13.1	Disposições de caráter geral.....	252
7.13.2	Disposições referentes ao inventário e à partilha.....	254
7.13.3	Disposições comuns à separação e ao divórcio.....	260
7.14	Citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóvel (art. 167, I, 21, da LRP).....	263
7.15	Troca ou permuta.....	264
7.16	Promessa de permuta.....	265
7.17	Servidão comum (CC).....	266
7.18	Servidão administrativa.....	266
7.19	Empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures.....	267
7.20	Incorporação imobiliária.....	267
7.20.1	Cessão da incorporação.....	279
7.21	Especificação e instituição de condomínio.....	280
7.22	Parcelamento do solo urbano (loteamento e desmembramento) – Lei n. 6.766/79.....	285
7.22.1	Cessão do loteamento.....	300
7.23	Regularização fundiária urbana (Reurb).....	302
7.23.1	Disposições gerais.....	302
7.23.2	Disposições específicas.....	311
7.23.3	Documentação necessária.....	312
7.23.4	Modalidades da Reurb (art. 13 da Lei n. 13.465/17).....	315
7.23.5	Legitimados.....	317
7.23.6	Instrumentos da Reurb.....	318
7.23.7	Demarcação urbanística.....	319
7.23.8	Legitimação fundiária.....	323
7.23.9	Legitimação de posse.....	324
7.23.10	Do registro.....	325
7.23.11	Especialização de fração ideal.....	327
7.23.12	Registro de título individual após a Reurb.....	329

7.23.13	Conjuntos habitacionais.....	331
7.23.14	Glebas parceladas antes de 19/12/1979.....	331
7.23.15	Imóveis da União.....	332
7.24	Direito real de habitação.....	334
7.25	Cessão da posição de devedor fiduciante – art. 29 da Lei n. 9.514/97.....	334
7.26	Desapropriação.....	335
7.27	Usucapião administrativa.....	336
7.28	Divisão de imóvel.....	345
7.29	Promessa de doação.....	345
7.30	Tombamento definitivo.....	346
7.31	Direito real de superfície.....	346
7.32	Direito real de laje.....	347
7.33	Arrendamento de imóvel rural por estrangeiro.....	348
7.34	Condomínio urbano simples.....	349
7.35	Condomínio de lotes.....	352
7.36	Multipropriedade ou “time sharing”.....	353
8.	DOS ATOS DE AVERBAÇÃO.....	357
8.1	Retificação administrativa – Lei n. 10.931/04.....	357
8.2	Construção.....	365
8.3	Demolição de construção.....	367
8.4	Construção de conjuntos habitacionais (NSCGJ/SP).....	368
8.5	Área contaminada.....	371
8.6	Área de reserva legal.....	371
8.7	Servidão florestal.....	374
8.8	Servidão ambiental.....	375
8.9	Área de Preservação Permanente – APP.....	376
8.10	Termo de Compromisso de Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN.....	378
8.11	Cota de Reserva Ambiental – CRA.....	379
8.12	Área verde.....	380
8.13	Cancelamento de hipoteca/alienação fiduciária/caução (locação)/cédula/penhor.....	380
8.14	Cancelamento de arrolamento (fiscal) de bens.....	382
8.15	Cancelamento de servidão.....	383
8.16	Cancelamento de indisponibilidade.....	383
8.17	Cancelamento de usufruto ( <i>causa mortis</i> ).....	384
8.18	Cancelamento de usufruto ( <i>inter vivos</i> ).....	385
8.19	Cancelamento de cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade.....	385
8.20	Desdobro ou desmembramento urbano.....	387

8.21	Desmembramentos (destaques) rurais . . . . .	396
8.22	Unificação de imóveis urbanos (anexação/fusão) . . . . .	400
8.23	Alteração/inclusão/retificação de nome . . . . .	403
8.24	Qualificação pessoal . . . . .	403
8.25	Casamento . . . . .	404
8.26	União estável. . . . .	404
8.27	Separação/divórcio . . . . .	404
8.28	Alteração de nacionalidade (para brasileira). . . . .	405
8.29	Alteração de numeração de prédio . . . . .	405
8.30	Prorrogação de hipoteca. . . . .	405
8.31	Rerratificação de contrato de mútuo com hipoteca . . . . .	405
8.32	Premonitória – art. 828 do CPC/2015 . . . . .	406
8.33	Alteração de destinação de rural para urbano . . . . .	408
8.34	Decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados (art. 167, II, 12 da LRP). . . . .	408
8.35	Cessão de crédito (transferência da posição de credor fiduciário) . . . . .	408
8.36	Rescisão de compromisso de venda e compra, cessão ou promessa de cessão	409
8.37	Cancelamento do compromisso de venda e compra (art. 32 da Lei n. 6.766/79)	410
8.38	Consolidação da propriedade fiduciária (art. 26, § 7º, da Lei n. 9.514/97) . . .	411
8.39	Portabilidade dos financiamentos imobiliários. . . . .	411
8.40	Desafetação . . . . .	412
8.41	Cessão da posição de devedor fiduciante (art. 29 da Lei n. 9.514/97) . . . . .	413
8.42	Alteração/prorrogação de prazo de execução de obras (loteamento). . . . .	413
8.43	Alteração da convenção de condomínio . . . . .	413
8.44	Tombamento provisório e assemelhados . . . . .	414
8.45	Existência de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possa reduzir seu proprietário à insolvência (art. 54, da Lei n. 13.097/15). . . . .	415
8.46	Outras retificações do registro . . . . .	415
8.47	Opção de compra . . . . .	416
9.	DAS INTIMAÇÕES . . . . .	419
9.1	Intimação da Lei n. 9.514/97 (intimação do devedor fiduciante) . . . . .	419
9.2	Intimação da Lei n. 6.766/79 (intimação do compromissário comprador) . . . .	419
10.	PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL – Lei n. 9.514/97 . . . . .	423
10.1	Documentos necessários à intimação do devedor fiduciante. . . . .	423
10.2	Procedimentos a cargo do RI . . . . .	425
10.3	Consolidação da propriedade fiduciária (art. 26, § 7º, da Lei n. 9.514/97) . . .	428
10.4	Dação em pagamento . . . . .	429
10.5	Leilões. . . . .	429

<i>Anexos</i>	
A	Atribuições dos cartórios extrajudiciais..... 435
B	Princípios do Registro de Imóveis ..... 439
C	O consórcio e o Registro de Títulos e Documentos ..... 441
D	A certidão e o Registro de Imóveis..... 443
E	Modelos de certidão ..... 447
F	Papel de segurança ..... 461
G	Modelos de portaria ..... 463
H	Registro de Imóveis e gratuidades na expedição das certidões ..... 467
I	Direito tributário e o registro ..... 469
J	Comunicados obrigatórios do Registro de Imóveis (SP) ..... 473
K	Procedimento de dúvida e pedido de providência ..... 493
L	Nulidades do registro ..... 499
M	Redução de custas e emolumentos: Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) ..... 501
N	Identificação das partes no Registro..... 505
O	Regime de bens do casamento ..... 507
P	Sucessão do cônjuge no regime da comunhão parcial de bens ..... 513
Q	NSCGJ/SP e o reconhecimento ou autenticação de firma em documentos judiciais ..... 515
R	NSCGJ/SP e autenticação de documento judicial ..... 517
S	NSCGJ/SP, CPC, consolidação normativa – TRT 15 e mandados endereçados ao Registro de Imóveis ..... 519
	<i>Referências</i> ..... 523
	<i>Índice remissivo</i> ..... 527