

SUMÁRIO

<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 manual prático?	33
1.2.1 Como utilizar este manual?	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
3. DO “CONTRADITÓRIO”	41
4. DOS CUIDADOS GERAIS NA QUALIFICAÇÃO DOS TÍTULOS	43
4.1 Imóvel rural	43
4.1.1 Inscrição no CAR e Sicar/SP	43
4.1.2 Georreferenciamento e certificação do Incra	46
4.1.3 Venda e compra	50
4.1.4 Desmembramentos/destaques rurais	50
4.1.5 Aquisição de imóvel rural por estrangeiro	51
4.1.6 CCIR – Certificado de Cadastro do Imóvel Rural	61
4.1.7 Prova de quitação do ITR – Imposto Territorial Rural	62
4.1.8 Diat (Documento de Informação e Apuração do ITR)	62
4.1.9 Quitação das multas ambientais	63

4.2	Procuração	63
4.3	Representação da pessoa jurídica	67
4.4	Tributos	68
4.4.1	ITCMD – Imposto sobre a Transmissão <i>Causa Mortis</i> e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos	69
4.4.2	ITBI – Imposto sobre a Transmissão <i>Inter Vivos</i> de Bens Imóveis	76
4.4.3	Tributos federais e da Dívida Ativa da União e contribuições previdenciárias e de terceiros	79
4.4.4	FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço	87
4.4.5	IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano	87
4.5	Restrições do imóvel e/ou das pessoas	88
4.6	Verificações gerais	91
5.	DOS TÍTULOS SUBMETIDOS A REGISTRO (TÍTULOS FORMAIS) ...	121
5.1	Escritura pública e instrumento particular	123
5.1.1	Escritura pública	123
5.1.2	Instrumento particular com força de escritura pública (SFH ou SFI)	125
5.1.3	Instrumento particular de consórcio	127
5.1.4	Instrumento particular nos termos do art. 108 CC	128
5.1.5	Instrumento particular de promessa (compromisso) de venda e compra	129
5.1.6	Instrumento particular de cessão e de promessa de cessão ...	130
5.1.7	Disposições comuns à escritura pública e ao instrumento particular	131
5.2	Títulos judiciais	134
5.2.1	Carta de sentença (separação/divórcio)	142
5.2.2	Formal de partilha/carta de adjudicação – inventário	143
5.2.3	Carta de arrematação (expropriação judicial do bem)	147
5.2.4	Carta de adjudicação (expropriação judicial do bem)	150
5.2.5	Carta de adjudicação compulsória – arts. 1.417 e 1.418 do CC	153
5.2.6	Mandado de usucapião	154
5.2.7	Mandado de retificação de área	161
5.2.8	Mandado de penhora, arresto, sequestro, declaração de ineficácia e indisponibilidade de bens	165
5.2.9	Mandado de cancelamento/levantamento da indisponibilidade	186

5.2.10	Mandado de cancelamento de arresto/penhora/declaração de ineficácia/sequestro	187
5.2.11	Mandado de cancelamento do registro.	188
5.2.12	Mandado de imissão provisória na posse	189
5.3	Arrolamento de bens.	189
5.4	Cédulas e notas de crédito	192
5.4.1	Disposições gerais.	192
5.4.2	Cédula de crédito industrial, à exportação e comercial	194
5.4.3	Nota de crédito industrial, à exportação e comercial	197
5.4.4	Cédula de crédito rural pignoratícia, hipotecária ou pignoratícia e hipotecária (Decreto-lei n. 167/67)	198
5.4.5	Nota de crédito rural (Decreto-lei n. 167/67)	200
5.4.6	Cédula de crédito bancário – CCB (Lei n. 10.931/04)	201
5.4.7	Cédula de crédito imobiliário – CCI (Lei n. 10.931/04)	203
5.4.8	Cédula de produto rural – CPR (Lei n. 8.929/94)	205
5.5	Termo de securitização de créditos imobiliários	206
5.6	Certificado de recebíveis imobiliários – CRI	207
5.7	Carta de adjudicação/arrematação (extrajudicial) – Decreto-lei n. 70/66	208
5.8	Contrato de locação	208
5.8.1	Disposições gerais.	208
5.8.2	Cláusula de vigência em caso de alienação.	212
5.8.3	Direito de preferência	212
5.8.4	Caução locatícia	213
5.9	Certidão da junta comercial	213
5.9.1	Disposições gerais.	213
5.9.2	Integralização do capital social (art. 64 da Lei n. 8.934/1994)	215
5.9.3	Incorporação, cisão e fusão de sociedades	215
5.10	Documento eletrônico	218
6.	DAS HIPÓTESES DE REGISTRO E AVERBAÇÃO (TÍTULOS CAUSAIS)	221
7.	DOS ATOS DE REGISTRO	227
7.1	Venda e compra.	227
7.2	Dação em pagamento	227
7.3	Pacto antenupcial (Livro 3)	227
7.4	Alienação fiduciária (Lei n. 9.514/97).	228
7.5	Doação	232
7.6	Usufruto	234
7.7	Uso	235

7.8 Bem de família (voluntário)	236
7.9 Hipotecas convencionais, legais e judiciárias.	237
7.9.1 Disposições gerais	237
7.9.2 Hipotecas convencionais	238
7.9.3 Hipotecas legais	239
7.9.4 Hipotecas judiciárias.	240
7.10 Anticrese	241
7.11 Penhor	242
7.11.1 Disposições gerais.	242
7.11.2 Penhor rural (agrícola ou pecuário)	243
7.11.3 Penhor industrial e mercantil	246
7.12 Renúncia	247
7.13 Escrituras públicas de separação, divórcio e inventário	247
7.13.1 Disposições de caráter geral	248
7.13.2 Disposições referentes ao inventário e à partilha	249
7.13.3 Disposições comuns à separação e ao divórcio	255
7.14 Citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóvel (art. 167, I, 21, da LRP)	260
7.15 Troca ou permuta	261
7.16 Promessa de permuta	261
7.17 Servidão comum (CC)	261
7.18 Servidão administrativa.	262
7.19 Empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures	262
7.20 Incorporação imobiliária	263
7.20.1 Cessão da incorporação.	277
7.21 Especificação e instituição de condomínio	278
7.22 Parcelamento do solo urbano (loteamento e desmembramento) – Lei n. 6.766/79	282
7.22.1 Cessão do loteamento	298
7.23 Regularização fundiária de assentamentos urbanos.	300
7.23.1 Disposições gerais.	300
7.23.2 Abertura de matrícula de imóvel público.	306
7.23.3 Abertura de matrícula para área pública em parcelamento não registrado.	307
7.23.4 Conjuntos habitacionais não registrados	309
7.23.5 Programa estadual (SP) de regularização de núcleos habitacionais – Cidade Legal.	312
7.23.6 Regularização de glebas urbanas parceladas antes da Lei n. 6.766/79.	313

7.23.7	Regularização de condomínio de frações ideais	315
7.23.8	Regularização fundiária de interesse social	319
7.23.9	Regularização fundiária de interesse específico	337
7.23.10	Do cancelamento	339
7.24	Direito real de habitação	339
7.25	Cessão da posição de devedor fiduciante – art. 29 da Lei n. 9.514/97	340
7.26	Desapropriação	341
7.27	Usucapião administrativa	342
7.28	Divisão de imóvel	345
8.	DOS ATOS DE AVERBAÇÃO	347
8.1	Retificação administrativa – Lei n. 10.931/04	347
8.2	Construção	357
8.3	Demolição de construção	360
8.4	Construção de conjuntos habitacionais (NSCGJ/SP)	360
8.5	Área contaminada	364
8.6	Área de reserva legal	364
8.7	Servidão florestal	368
8.8	Servidão ambiental	369
8.9	Área de Preservação Permanente – APP	371
8.10	Termo de Compromisso de Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN	373
8.11	Cota de Reserva Ambiental – CRA	373
8.12	Área verde	375
8.13	Cancelamento de hipoteca/alienação fiduciária/caução (locação)/ cédula/penhor	375
8.14	Cancelamento de arrolamento de bens	378
8.15	Cancelamento de servidão	379
8.16	Cancelamento de indisponibilidade	380
8.17	Cancelamento de usufruto (<i>causa mortis</i>)	380
8.18	Cancelamento de usufruto (<i>inter vivos</i>)	381
8.19	Cancelamento de cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade	381
8.20	Desdobro ou desmembramento urbano	383
8.21	Desmembramentos (destaques) rurais	394
8.22	Unificação de imóveis urbanos (anexação/fusão)	399
8.23	Alteração/inclusão/retificação de nome	403
8.24	Qualificação pessoal	403

8.25	Casamento	403
8.26	União estável	403
8.27	Separação/divórcio	404
8.28	Alteração de nacionalidade (para brasileira)	404
8.29	Alteração de numeração do prédio	404
8.30	Prorrogação da hipoteca	404
8.31	Rerratificação de contrato de mútuo com hipoteca	404
8.32	Premonitória – art. 615-A do CPC	405
8.33	Alteração de destinação de rural para urbano	407
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)	414
8.42	Alteração/prorrogação de prazo de execução de obras (loteamento)	414
8.43	Alteração da convenção de condomínio	414
9.	DAS INTIMAÇÕES	417
9.1	Intimação da Lei n. 9.514/97 (intimação do devedor fiduciante)	417
9.2	Intimação da Lei n. 6.766/79 (intimação do compromissário comprador)	417
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)	429
10.4	Dação em pagamento	430
10.5	Leilões	430

<i>Anexos</i>	431
A Atribuições dos cartórios extrajudiciais	433
B Dos princípios do Registro de Imóveis	437
C Consórcio e o Registro de Títulos e Documentos	439
D A certidão e o Registro de Imóveis	441
E Modelos de certidão	445
F Papel de segurança	459
G Modelos de portaria	461
H Registro de Imóveis e gratuidades na expedição das certidões	465
I Direito tributário e o registro	467
J Comunicados obrigatórios do Registro de Imóveis (SP)	471
K Procedimento de dúvida e pedido de providência	487
L Nulidades do registro	493
M Redução de custas e emolumentos – Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)	497
N Identificação das partes no registro	503
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	519
S NSCGJ/SP, CPC, consolidação normativa – TRT 15, e mandados endereçados ao Registro de Imóveis	521
<i>Referências</i>	525
<i>Índice remissivo</i>	529