

REGISTRO DE IMÓVEIS

TEMAS

APROFUNDADOS

Coordenadores

Martha El Debs

Izaías Gomes Ferro
Júnior

2ª edição
revista, atualizada
e ampliada

2023



EDITORA
JusPODIVM

www.editorajuspodivm.com.br



www.editorajuspodivm.com.br

1227046

Rua Canuto Saraiva, 131 – Mooca – CEP: 03113-010 – São Paulo – São Paulo

Tel: (11) 3582.5757

• Contato: <https://www.editorajuspodivm.com.br/sac>

Copyright: Edições JusPODIVM

Capa e diagramação: Maitê Coelho e Cendi Coelho (cendicoelho@gmail.com)

R337 Registro de Imóveis / coordenado por Martha El Debs e Izalas Gomes Ferro Júnior – 2.ed., rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora Juspodivm, 2023.
992 p.

Vários autores. (Coleção Temas Aprofundados)

Bibliografia

ISBN 978-85-442-3975-9

1. Direito Notarial e Registral 2. Procedimento de dúvidas 3. Alienação Fiduciária I. El Debs, Martha II. Ferro Júnior, Izalas Gomes III. Título.

CDD 342.1136

Todos os direitos desta edição reservados a Edições JusPODIVM.

É terminantemente proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio ou processo, sem a expressa autorização do autor e das Edições JusPODIVM. A violação dos direitos autorais caracteriza crime descrito na legislação em vigor, sem prejuízo das sanções civis cabíveis.

SUMÁRIO

1 O REGISTRO DE IMÓVEIS E O DIREITO À PROTEÇÃO DOS DADOS PESSOAIS.....	25
<i>Caleb Matheus Ribeiro de Miranda</i>	
1. PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS.....	25
2. O REGULAMENTO EUROPEU E A LEGISLAÇÃO BRASILEIRA.....	27
3. NATUREZA CONSTITUCIONAL DO CONTEÚDO DA LGPD.....	28
4. O REGRAMENTO CONSTITUCIONAL QUANTO ÀS INFORMAÇÕES NOTARIAIS E REGISTRAS.....	29
5. AS INFORMAÇÕES REGISTRAS IMOBILIÁRIAS E O REGRAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO SOBRE DADOS PESSOAIS.....	30
5.1. Princípios aplicáveis aos dados pessoais.....	30
5.1.1. Princípios da finalidade e da adequação.....	31
5.1.2. Princípio da necessidade.....	32
5.1.3. Princípios do livre acesso e da transparência.....	34
5.1.4. Princípio da qualidade dos dados.....	34
5.1.5. Princípio da não discriminação.....	34
5.1.6. Princípios da prevenção e segurança.....	35
5.1.7. Princípio da responsabilização e prestação de contas.....	36
5.2. Das hipóteses de tratamento dos dados pessoais.....	36
5.3. Temporalidade dos dados.....	38
5.4. Direitos do titular.....	39
5.5. Regras específicas relativas ao Poder Público.....	41
5.6. O encarregado pelo tratamento de dados pessoais e as boas práticas de governança.....	42
5.7. Autoridade Nacional e Conselho Nacional.....	42
6. A LGPD E OS REGISTROS DE IMÓVEIS.....	43
7. A LGPD E O SINTER.....	44
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	47
2 PUBLICIDADE E PRIVACIDADE NO REGISTRO DE IMÓVEIS: A CAMINHO DE UMA PONDERAÇÃO.....	49
<i>Anderson Henrique Teixeira Nogueira</i>	
1. INTRODUÇÃO.....	49
2. DO DIREITO À PRIVACIDADE E DA PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA.....	51
2.1. Direito fundamental à privacidade.....	51

2.2. Publicidade registral imobiliária.....	58
3. DO CONFLITO ENTRE DIREITO À PRIVACIDADE E LIVRE PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA NO DIREITO BRASILEIRO	63
3.1. A livre publicidade enquanto violação do direito fundamental à privacidade.....	63
3.2. A inconstitucionalidade do atual tratamento do conflito entre publicidade registral imobiliária e direito à privacidade no âmbito da Lei de Registros Públicos.....	69
4. DO DIREITO COMPARADO.....	71
5. DE UMA POSSÍVEL PONDERAÇÃO ENTRE PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA E DIREITO À PRIVACIDADE NO DIREITO BRASILEIRO	79
5.1. A necessidade de ponderação entre publicidade registral imobiliária e direito à privacidade	80
5.2. A ponderação entre publicidade e direito à privacidade no âmbito do Registro de Imóveis.....	89
6. DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS – LGPD	100
7. CONCLUSÕES.....	107
8. REFERÊNCIAS	111
3 A FUNÇÃO SOCIAL DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA: PREVENÇÃO DE LITÍGIOS E DESAFOGAMENTO DO JUDICIÁRIO	113
<i>Luana Pâmela Carlos</i>	
<i>Karin Regina Rick Rosa</i>	
1. A CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS	113
2. A FUNÇÃO SOCIAL DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO: PREVENÇÃO DE LITÍGIOS E DESAFOGAMENTO DO JUDICIÁRIO.....	123
3. CONCLUSÃO	130
4. REFERÊNCIAS	131
4 A CONCENTRAÇÃO DE ATOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL E A ATA NOTARIAL PARA CONSTATAÇÃO DE POSSE.....	135
<i>Letícia Franco Maculan Assumpção</i>	
<i>Ana Clara Amaral Arantes Boczar</i>	
1. INTRODUÇÃO	135
2. A LEI Nº 13.097/2015, A CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL E A AVERBAÇÃO DA ATA NOTARIAL NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.....	136
3. A ATA NOTARIAL DE CONSTATAÇÃO DE POSSE (AINDA QUE NÃO PRESENTES TODOS OS REQUISITOS PARA A USUCAPIÃO).....	138
4. A CESSÃO DE POSSE E OUTROS NEGÓCIOS ENVOLVENDO A POSSE AOS QUAIS A ATA NOTARIAL PODE ATRIBUIR SEGURANÇA JURÍDICA.....	140
5. CONCLUSÃO	144

5 A TIPICIDADE DE FATOS INSCRITÍVEIS À LUZ DA LEI 14.382/2022.	145
<i>Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro</i>	
1. PROLEGÔMENOS E RECORTE METODOLÓGICO	145
2. OS RÓIS DO ART. 167 DA LRP	147
3. REGISTRO DE COMPROMISSOS DE VENDA E COMPRA (OU DE PERMUTA) DE UNIDADES AUTÔNOMAS (LEI 4.591/1964) APÓS A VIGÊNCIA DA LEI 6.015/1973....	148
4. REGISTRO DA PROMESSA DE PERMUTA	149
5. REGISTRO DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA	150
6. REGISTRO DO CONTRATO DE PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS.....	152
7. REGISTRO DO TOMBAMENTO.....	153
8. AVERBAÇÃO DE CAUÇÃO E CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS REAIS RELATIVOS A IMÓVEIS	158
9. AVERBAÇÃO DE CESSÃO DO CRÉDITO COM GARANTIA REAL SOBRE IMÓVEL	160
10. AVERBAÇÃO DE SUB-ROGAÇÃO DE DÍVIDA DA GARANTIA FIDUCIÁRIA OU HIPOTECÁRIA	166
11. AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DOS PENHORES COM ACESSO NO REGISTRO DE IMÓVEIS.....	171
12. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	176
6 OS REGISTROS DE IMÓVEIS COMO GUARDIÃES DAS PROPRIEDADES, DOS CRÉDITOS RURAIS E SUA ESSENCIALIDADE NA PANDE- MIA DA COVID-19.....	181
<i>Fernanda Ferrarini Gomes da Costa</i>	
1. INTRODUÇÃO	181
2. PANORAMA GERAL	183
3. OS REGISTROS DE IMÓVEIS DURANTE A PANDEMIA DA COVID-19.....	185
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS	200
5. REFERÊNCIAS	203
7 PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: UMA ABORDAGEM DAS PRINCIPAIS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS DESDE O INÍCIO DE VI- GÊNCIA DA LEI 9.514/1997	207
<i>Rodrigo Pacheco Fernandes</i>	
1. INTRODUÇÃO	207
2. CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	208
2.1. Requisitos subjetivos.....	208
2.2. Requisitos objetivos.....	210
2.3. Requisitos formais.....	212
3. CIRCULAÇÃO DO CRÉDITO E ONERAÇÃO DO IMÓVEL E RETIFICAÇÃO DE ÁREA	218
4. CANCELAMENTO EM VIRTUDE DO PAGAMENTO	220
5. PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO PARA A PURGAÇÃO DA MORA.....	221

6. DAÇÃO EM PAGAMENTO	225
7. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE	225
8. LEILÕES	228
9. EXTINÇÃO DA DÍVIDA APÓS OS LEILÕES	230
10. CONCLUSÃO	231
11. BIBLIOGRAFIA REFERENCIADA	232

8 INCORPORAÇÃO DE BENS IMÓVEIS AO PATRIMÔNIO DE PESSOAS JURÍDICAS EM REALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL E SEUS REFLEXOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS..... 235

Anderson Nogueira Guedes

1. INTRODUÇÃO	235
2. BREVES CONSIDERAÇÕES ACERCA DAS PESSOAS JURÍDICAS EXISTENTES NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	237
2.1. Definição.....	238
2.2. Pessoas jurídicas de direito público e de direito privado.....	239
2.2.1. Pessoas jurídicas de direito público	240
2.2.2. Pessoas jurídicas de direito privado.....	240
3. AS PESSOAS JURÍDICAS E O CAPITAL SOCIAL	245
3.1. Definição e forma de integralização.....	246
4. A INCORPORAÇÃO DE BENS IMÓVEIS AO PATRIMÔNIO DE PESSOAS JURÍDICAS EM REALIZAÇÃO/INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL E O REGISTRO DE IMÓVEIS	248
4.1. Registro ou Inscrição?.....	251
4.2. Local do Registro.....	251
4.3. Título Hábil ao Registro	252
4.4. Aspectos Tributários	254
4.5. Da Imunidade Tributária.....	254
4.6. Decisão do STF – RE 796.376/SC.....	259
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	261
6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	263

9 PROCEDIMENTO DE DÚVIDA NO REGISTRO DE IMÓVEIS E AS PECULIARIDADES NAS NORMATIVAS ESTADUAIS 265

Cristina Tonet Colodel

Anderson Marcel Colodel

1. INTRODUÇÃO	266
2. VISÃO GERAL SOBRE O PROCEDIMENTO DE DÚVIDA	267
2.1. A origem do termo “dúvida”.....	268
2.2. Natureza jurídica do procedimento de dúvida.....	268
2.3. Atos de registro e atos de averbação e a originalidade do título.....	270
2.4. Hipóteses específicas de suscitação de dúvida previstas em lei	272
2.5. Hipóteses de suscitação de dúvida de ofício pelo registrador	274

3.	PROCEDIMENTO DE DÚVIDA NA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS.....	277
3.1.	Legitimados para o requerimento e capacidade postulatória.....	277
3.2.	Prazo para suscitação da dúvida	280
3.3.	Atos praticados pelo registrador.....	280
3.4.	Análise do objeto pelo Juízo	281
3.5.	Dúvida Inversa	283
3.6.	A divergência no julgamento de procedência da dúvida direta e da inversa.....	286
4.	INSTITUTOS PROCESSUAIS ATINENTES À DÚVIDA REGISTRAL	287
4.1.	Intervenção do tabelião de notas e intervenção de terceiros.....	288
4.2.	Julgamento por sentença e recursos cabíveis.....	292
4.3.	Efeitos do recurso de apelação e trânsito em julgado da sentença.....	295
4.4.	Mandado de segurança como sucedâneo procedimental.....	297
5.	PECULIARIDADES DAS NORMAS DE SERVIÇO DOS ESTADOS DE SÃO PAULO, PARANÁ, RIO GRANDE DO SUL E PERNAMBUCO	298
5.1.	São Paulo – Código das Normas de Serviço Extrajudiciais.....	299
5.2.	Paraná – Código de Normas do Foro Extrajudicial	302
5.3.	Rio Grande do Sul – Consolidação Normativa Notarial e Registral	306
5.4.	Pernambuco – Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros	307
6.	IMPLICAÇÕES DA LEI N.º 14.382/2022 (MEDIDA PROVISÓRIA N.º 1.085/2021) NO PROCEDIMENTO DE DÚVIDA.....	309
6.1.	Propostas de Emendas à Medida Provisória n.º 1.085/2021, antecessora da Lei n.º 14.382/2022.....	317
7.	IMPACTOS DA LEI N.º 14.382/2022 (MEDIDA PROVISÓRIA N.º 1.085/2021) NAS NORMAS DE SERVIÇO E ATUALIZAÇÕES	332
7.1.	São Paulo – Código das Normas de Serviço Extrajudiciais	333
7.2.	Paraná – Código de Normas do Foro Extrajudicial	335
7.3.	Rio Grande do Sul – Consolidação Normativa Notarial e Registral	336
7.4.	Pernambuco – Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros	337
7.5.	Santa Catarina – Código de Normas.....	339
8.	CONCLUSÃO	341
9.	REFERÊNCIAS	345
10	USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAIS E O DIREITO COMPARADO. O PROVIMENTO CNJ Nº 65/2017.....	349
	<i>Henrique Ferraz de Mello</i>	
1.	INTRODUÇÃO	349
2.	ABORDAGEM INICIAL.....	350
3.	SINOPSE DA DESJUDICIALIZAÇÃO.....	351
4.	FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAIS	354
4.1.	Lineamentos preliminares.....	354
4.2.	Princípio da acessibilidade à ordem jurídica justa.....	355
4.3.	Princípio da legalidade.....	358
4.4.	Princípio da segurança jurídica.....	360
4.5.	Princípio da publicidade ampla.....	361
4.6.	Princípio da função social da propriedade	364
5.	NÓTULAS HISTÓRICAS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM CONFRONTO COM O DIREITO ESTRANGEIRO	368

6.	AS ESPÉCIES DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	372
7.	A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DO CPC	375
7.1.	Traçado preliminar	375
7.2.	Da contumácia nos processos administrativos de regularização fundiária no Brasil. Superação do entrave na Lei nº 13.465/2017	376
7.3.	O Provimento CNJ nº 65/2017	380
7.3.1.	Da fase pré-processual	382
7.3.1.1.	Notários e atas	383
7.3.1.2.	Legitimados passivos certos	388
7.3.1.2.1.	Confrontantes de fato	390
7.3.1.2.2.	Escritura declaratória de herdeiros.....	393
7.3.2.	Notificações e edital	394
7.3.3.	Dispensa de notificações. Titulação de eficácia máxima substitutiva da vontade não declarada	402
7.3.4.	Impugnação.....	404
7.3.5.	Limitações administrativas e gravames judiciais no registro	409
7.3.6.	Da usucapião plúrima ou consorcial	411
8.	CONCLUSÃO	416
9.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	418

11 EFETIVIDADE DO DIREITO: O RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO PELA VIA EXTRAJUDICIAL

Francisco Ettore Giannico Neto

Luiz Gustavo de Oliveira Santos Aoki

1.	INTRODUÇÃO	423
2.	A USUCAPIÃO: ORIGENS HISTÓRICAS	426
3.	A USUCAPIÃO: CONCEITO E REQUISITOS	428
4.	AS HIPÓTESES NÃO SUJEITAS À USUCAPIÃO.....	430
5.	AS ESPÉCIES DA USUCAPIÃO	433
5.1.	A usucapião extraordinária	433
5.2.	A usucapião ordinária.....	434
5.3.	A usucapião especial.....	437
5.4.	A usucapião especialíssima	439
5.5.	Ação de retificação de registro de imóvel – nova modalidade de usucapião?... ..	440
6.	PROCEDIMENTO PARA O SEU RECONHECIMENTO JUDICIAL	441
7.	PROCEDIMENTO PARA O SEU RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL.....	444
8.	CONCLUSÕES.....	448
9.	BIBLIOGRAFIA	448

12 AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS E O INSTITUTO DA USUCAPIÃO.....

Ana Maria Damasceno de Carvalho Faria

Nathália Giuliana Januário de Andrade

1.	INTRODUÇÃO	451
----	------------------	-----

2. PRINCIPAIS RESTRIÇÕES ESTABELECIDAS PELA LEGISLAÇÃO PARA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS	452
3. QUESTÕES CONTROVERSAS SOBRE O ASSUNTO: A CONTRIBUIÇÃO DO TJSP E A SUBMISSÃO DA MATÉRIA AO STF	454
4. PROJETOS DE LEI SOBRE O ASSUNTO EM TRAMITAÇÃO NO CONGRESSO NACIONAL	456
5. PROCEDIMENTO PARA REQUERER A AUTORIZAÇÃO DO INCRA PARA AQUISIÇÃO OU ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL: INOVAÇÕES PROCEDIMENTAIS TRAZIDAS PELA INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 88/2017	457
6. A AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE POR ESTRANGEIROS: O INSTITUTO DA USUCAPIÃO	459
7. PROCEDIMENTOS LEGAIS PARA O RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO	461
7.1. O procedimento judicial	461
7.2. O procedimento extrajudicial	463
8. AS RESTRIÇÕES LEGAIS À AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS	466
9. CONCLUSÃO	468
10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	469
13 EVOLUÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO – OU MANIFESTO POR UM CADASTRO MULTIFINALITÁRIO NO BRASIL	471
<i>Gustavo Faria Pereira</i>	
1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	471
2. CADASTRO IMOBILIÁRIO RURAL E REGISTRO DE IMÓVEIS- EVOLUÇÃO HISTÓRICA	477
3. CADASTRO NOS DIAS DE HOJE – CONQUISTAS E DESAFIOS VINDOUROS	484
4. CONCLUSÃO	509
5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	509
14 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O DIREITO AO RECONHECIMENTO – QUANDO A SITUAÇÃO FÁTICA FAZ SURGIR A NECESSIDADE DE MODIFICAÇÕES NO ORDENAMENTO JURÍDICO	511
<i>Gustavo Faria Pereira</i>	
1. INTRODUÇÃO – O QUE VEM A SER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?	512
2. CRISE URBANÍSTICA DO BRASIL: FAVELIZAÇÃO E OCUPAÇÃO INDEVIDA DE IMÓVEIS PÚBLICOS	515
3. O RECONHECIMENTO PELA ESFERA JURÍDICA	520
4. O DIREITO À CIDADE E A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – MAIS QUE UMA QUESTÃO DE DIREITO, UMA QUESTÃO DE <i>CIVITATIS</i>	524
5. MODIFICAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI Nº 13.465/17 EM RELAÇÃO À LEI Nº 11.977/09	534
6. CONCLUSÃO	535

15 SESMARIAS, TERRAS DEVOLUTAS E A FORMAÇÃO TERRITORIAL DO BRASIL – CONSEQUÊNCIAS DE ESCOLHAS ERRADAS	537
<i>Gustavo Faria Pereira</i>	
1. INTRODUÇÃO – DO BRASIL COLÔNIA À LEI DE TERRAS DE 1850: NOÇÃO HISTÓRICA	537
2. PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA RURAL NO BRASIL	542
3. DO NÃO RECONHECIMENTO DO REGISTRO PAROQUIAL COMO PROVA DE PRESUNÇÃO DE DOMÍNIO	549
4. CONCLUSÕES	553
5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	554
16 ANÁLISE COMPARATIVA DO INSTITUTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS COM O NOVO INSTITUTO DO PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO (LEI 13.986/2020) SOB O PRISMA DO REGISTRO DE IMÓVEIS	555
<i>Isac de Lima Campos</i>	
<i>Izaías Gomes Ferro Júnior</i>	
1. INTRODUÇÃO	555
2. O SISTEMA DE CRÉDITO	556
3. SISTEMA DE GARANTIAS PARA O PAGAMENTO DE DÍVIDAS	559
3.1. Garantias reais e pessoais	561
3.2. Novos institutos de garantias no direito brasileiro	563
4. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA	563
4.1. Propriedade fiduciária	565
4.2. Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis	567
5. PATRIMÔNIO EM AFETAÇÃO E A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	568
5.1. Patrimônio Rural em Afetação (PRA)	570
5.1.1. Cédula de Produto Rural	573
5.1.2. Cédula Imobiliária Rural	575
6. OS SISTEMAS REGISTRALIS COMO FONTE DE EFICÁCIA E EFICIÊNCIA ÀS GARANTIAS REAIS	577
6.1. Procedimento da alienação fiduciária de bens imóveis junto a Serventia Registral Imobiliária	578
6.2. Procedimento do patrimônio rural em afetação (PRA) no Registro de Imóveis	583
6.2.1. Da consolidação/transfêrencia da propriedade ao credor do patrimônio rural em afetação por meio da averbação/registo	587
7. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA VS PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO: PELO PRISMA DA ECONOMICIDADE DE ATOS NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS	591
7.1. Da instituição	591
7.2. Da execução	593
8. CONCLUSÃO	594
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	595

17 FINANCIAMENTO RURAL E A (IN)SEGURANÇA DO PRODUTOR RURAL DIANTE DAS INOVAÇÕES DA LEI 13.986/2020	597
<i>Mariana Mendonça Rodrigues</i>	
1. INTRODUÇÃO	597
2. AGROPECUÁRIA: BREVE ANÁLISE DE SUA IMPORTÂNCIA HISTÓRICA.....	599
3. DIREITO, CONSTITUIÇÃO E AGROPECUÁRIA.....	600
4. ASPECTOS HISTÓRICOS DO CRÉDITO RURAL NO BRASIL	603
5. CRÉDITO RURAL: DEFINIÇÃO E OBJETIVOS	607
6. TÍTULOS DE CRÉDITO RURAL	611
6.1. Cédula de crédito rural e alterações trazidas pela Lei nº 13.986/20	612
6.1.1. Cédula Rural Pignoratícia	619
6.1.2. Cédula Rural Hipotecária	620
6.1.3. Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária.....	620
6.1.4. Nota de Crédito Rural	621
7. LEI 13.986/2020 E INOVAÇÕES RELATIVAS AO FINANCIAMENTO RURAL	621
7.1. Patrimônio rural em afetação	622
7.2. Cédula Imobiliária Rural (CIR)	630
8. LEI 13.986/2020 E A (DES) PROTEÇÃO DO PRODUTOR RURAL	635
9. CONCLUSÃO	638
10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	639
18 ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI N. 13.838/2019, PARA A REALIZAÇÃO DO GEORREFERENCIAMENTO EM IMÓVEIS RURAIS.....	641
<i>Bruno Queiroz Bobroff</i>	
1. INTRODUÇÃO	641
2. BREVE HISTÓRICO DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL.....	642
3. IMÓVEL RURAL	644
4. PRINCÍPIOS REGISTRAIS.....	646
4.1. Princípio da continuidade.....	647
4.2. Princípio da disponibilidade.....	647
4.3. Princípio da instância.....	647
4.4. Princípio da unitariedade matricial.....	648
5. GEORREFERENCIAMENTO	649
6. ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI 13.838/2019.....	654
7. RECOMENDAÇÃO N. 41/2019 – CNJ	655
8. CONCLUSÃO	658
9. REFERÊNCIAS	659
19 O EQUILÍBRIO AMBIENTAL POR MEIO DO RELOTEAMENTO	661
<i>Gladys Andrea Francisco Caltram</i>	
1. INTRODUÇÃO	661

2. MEIO AMBIENTE E A CIDADE.....	664
3. RELOTEAMENTO.....	666
3.1. Reloteamento e Consórcio Imobiliário: semelhanças e distinções	671
3.2. O reloteamento como instrumento de regularização fundiária	672
4. EXPERIÊNCIA INTERNACIONAL.....	674
5. PROCEDIMENTO.....	675
5.1. Registro imobiliário.....	676
6. CONCLUSÃO.....	677
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	679

20 A USUCAPIÃO SOBRE TERRAS DEVOLUTAS NÃO DISCRIMINADAS. SUGESTÃO PARA UMA NOVA CLASSIFICAÇÃO DOS BENS DO ESTADO ... 681
Izaías Gomes Ferro Júnior

1. INTRODUÇÃO.....	681
2. BEM PÚBLICO.....	682
2.1. Conceito de bens públicos.....	683
2.2. Regime jurídico.....	687
2.2.1. Inalienabilidade.....	687
2.2.1.1. Não onerabilidade.....	687
2.2.2. Imprescritibilidade.....	688
2.2.3. Impenhorabilidade.....	688
3. BENS PÚBLICOS DOMINICAIS.....	689
4. TERRAS DEVOLUTAS.....	691
4.1. Origem das terras devolutas	691
4.2. Definição de terras devolutas	693
4.2.1. Definição legal	693
4.2.2. Definição doutrinária	694
5. DO POSICIONAMENTO DOUTRINÁRIO SOBRE AS TERRAS DEVOLUTAS E A USUCAPIÃO.....	696
5.1. As Terras Devolutas e Título de aquisição Originária	697
5.2. Fim utilitarista do registro	699
5.3. Usucapião sobre Terras do Estado	702
6. UMA NOVA CLASSIFICAÇÃO PARA OS BENS PÚBLICOS.....	706
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	707
8. REFERÊNCIAS.....	707

21 A RELEVÂNCIA DA HIPOTECA NA CIRCULAÇÃO DE RIQUEZAS..... 709
Fernando Keutenedjian Mady

1. INTRODUÇÃO.....	709
2. ORIGEM DO INSTITUTO.....	711
3. EVOLUÇÃO LEGISLATIVA NO BRASIL.....	713
4. CONCEITO, NATUREZA JURÍDICA E PRINCÍPIOS.....	716

5. ESPÉCIES E PRESSUPOSTOS.....	722
6. A SEGURANÇA JURÍDICA NA CONVENÇÃO E CONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA: REALIDADE OU FALÁCIA.....	730
6.1. Princípios da legalidade (qualificação registral), preferência e prioridade	730
6.2. Situações especiais.....	734
6.3. Das linhas férreas.....	735
6.4. Questões específicas.....	738
6.5. Hipoteca reversa	746
7. DA EXTINÇÃO.....	747
8. CONCLUSÃO.....	748
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	751
22 SISTEMA MULTIPORTAS: A EFETIVAÇÃO DO DIREITO CONSTITUCIONAL À CIDADANIA ATRAVÉS DO ACESSO À JUSTIÇA	753
<i>Eugênia Amábilis Gregorius</i>	
1. INTRODUÇÃO.....	753
2. DIREITOS FUNDAMENTAIS.....	754
2.1. Direitos fundamentais: histórico. A evolução dos Direitos Fundamentais.....	754
2.2. Direito fundamental à cidadania.....	756
3. O DIREITO AO ACESSO À JUSTIÇA.....	758
3.1. Acesso à justiça.....	758
3.2. O acesso à justiça na atualidade no contexto brasileiro.....	760
4. A DESJUDICIALIZAÇÃO E O SISTEMA MULTIPORTAS	761
4.1. Os meios de composição dos conflitos como forma de desjudicialização.....	761
4.2. Desjudicialização e o acesso à justiça através das Serventias Extrajudiciais..	766
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	770
6. REFERÊNCIAS.....	771
23 DIREITO DE MORADIA: UMA BREVE ANÁLISE À LUZ DA LEI 13.465/17	773
<i>Tasmânia Silva Oliveira Mantiole</i>	
1. INTRODUÇÃO.....	773
2. O DIREITO DE MORADIA E A DIGNIDADE HUMANA	775
3. MORADIA ADEQUADA E A REALIDADE BRASILEIRA	778
4. BREVE HISTÓRICO DO DIREITO DE MORADIA NA ORDEM INTERNACIONAL E INTERNA	779
4.1. O Direito de Moradia na Legislação Brasileira.....	783
5. A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NA LEI 13.465/2017	785
6. O PAPEL DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS NO PROCEDIMENTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	788
7. CONCLUSÃO	789
8. REFERÊNCIAS	790

24 CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS, DE LOTES OU EM MULTIPROPRIEDADE IRREGULARES: USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, PROTEÇÃO POSSESSÓRIA E OUTRAS REPERCUSSÕES PRÁTICAS.....	793
<i>Carlos E. Elias de Oliveira</i>	
1. INTRODUÇÃO	793
2. “CONDOMÍNIO EDILÍCIO DE FATO”	794
3. A COMPOSSE EDILÍCIA: DESDOBRAMENTOS PRÁTICOS	795
3.1. Introdução.....	795
3.2. Comosse <i>pro diviso</i> e <i>pro indiviso</i> : definição, a proteção possessória, o usucapião e a via extrajudicial do usucapião	796
3.3. Comosse edilícia: proteção possessória, usucapião e a via extrajudicial do usucapião.....	798
3.4. Comosse edilícia e deveres próprios de “condomínio edilício”: inaplicabilidade no caso de irregularidade	800
4. COMPOSSE LOTEADA	801
5. COMPOSSE MULTIPROPRIETÁRIA.....	802
6. CONCLUSÃO	803
25 VEÍCULOS AÉREOS NÃO TRIPULADOS NO GEORREFERENCIAMENTO RURAL IMOBILIÁRIO: ORIGENS, VANTAGENS E REGULAMENTAÇÃO.....	805
<i>Robson Martins</i>	
<i>Érika Silvana Saquetti Martins</i>	
1. INTRODUÇÃO	805
2. OS VEÍCULOS AÉREOS NÃO TRIPULADOS: QUESTÕES CENTRAIS	806
2.1. Histórico	806
2.2. Conceitos fundamentais.....	807
2.3. Utilizações dos VANTs e a necessidade de sua regulamentação.....	808
2.4. Regulamentação da operação de VANTs.....	809
3. O GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS	811
3.1. Evolução do sistema cadastral imobiliário rural brasileiro.....	811
3.2. Georreferenciamento: conceitos	812
3.3. Vantagens do georreferenciamento	812
3.4. Hipóteses de obrigatoriedade	813
3.5. O processo de certificação georreferenciada do perímetro do imóvel rural...	814
4. O USO DOS VANTS NO GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS.....	815
4.1. Origens da fotografia aérea	815
4.2. As vantagens da utilização dos VANTs no georreferenciamento.....	816
4.3. A eficiência dos VANTs no georreferenciamento de imóveis rurais.....	817
4.4. A regulamentação da utilização dos VANTs no georreferenciamento de imóveis rurais.....	818
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	819
6. REFERÊNCIAS	821

26 UMA ANÁLISE CONCISA DA RELAÇÃO ENTRE OS DOCUMENTOS ESTRANGEIROS E OS CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS BRASILEIROS PAUTADA NA SEGURANÇA E EFICÁCIA JURÍDICAS	823
<i>Fernando Alves Montanari</i>	
1. INTRODUÇÃO	823
2. DOCUMENTOS	827
3. DOCUMENTOS ELETRÔNICOS.....	834
4. DOCUMENTOS ESTRANGEIROS E CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS.....	841
5. LEGALIZAÇÃO DE DOCUMENTOS PÚBLICOS.....	845
5.1 Legalização Consular	845
5.2 Apostilamento	847
6. CONCLUSÃO	869
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	870

ANEXO - ENSAIOS SOBRE A LEI 14.382/2022

1 NOVIDADES DA LEI N. 14.382/2022 EM RELAÇÃO À MEDIDA PROVISÓRIA N. 1.085/2021.....	877
<i>Pedro Bacelar</i>	
NOVIDADES NOS DISPOSITIVOS DO PRÓPRIO DIPLOMA.....	877
• Emenda n.º 1 (correspondente à emenda n.º 38): exclusão da previsão de registro do arrendamento mercantil financeiro e a exclusão de sua consulta dos objetivos do SERP.....	877
• Emenda n.º 2 (correspondente à emenda n.º 348, do Relator no Senado): dispensa da FICS para as serventias interoperáveis não exclui a necessidade de pagamento da FIC/SREI/ONR.....	879
• Emenda n.º 3 (correspondente à emenda n.º 350, do Relator no Senado): exclusão da previsão de arquivamento da íntegra do instrumento contratual quando do envio de extratos eletrônicos relativos a bens imóveis.....	880
NOVIDADES NA LEI DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS (LEI N. 4.591/1964) (EMENDA Nº 4, CORRESPONDENTE À EMENDA Nº 326, DE PLENÁRIO NO SENADO)	881
• Simplificação das exigências para averbação da extinção de afetação das unidades não negociadas e veto da “extinção automática da afetação”	881
• Exclusão da revogação do §2º, do art. 32, da Lei n. 4.591/1964.....	883
• Exclusão da obrigação do incorporador de encaminhar trimestralmente informações aos adquirentes nas incorporações a prazo e preço certo	883
• Obrigatoriedade de promoção da incorporação imobiliária para aqueles que realizarem atividade de alienação de lote objeto de parcelamento do solo, quando a alienação for vinculada à construção de casas.....	884
• Veto da possibilidade de o Oficial de RCPN exercer atividade de arbitragem e leiloaria.....	885

• Natureza jurídica indenizatória das compensações recebidas pelos registradores civis das pessoas naturais pelos atos gratuitos por eles praticados.....	886
• Exclusão do limite de folhas do “Livro E” do Registro Civil das Pessoas Naturais.....	887
• Possibilidade de o Oficial de RCPN utilizar bases biométricas dos órgãos do Poder Executivo e do Poder Judiciário nos procedimentos de registro tardio de nascimento	887
• Possibilidade de o Oficial de RCPN instalar unidade interligada	888
• Nova sistemática de atribuição de nome no momento do registro de nascimento.....	888
• Possibilidade de alteração imotivada do prenome após a maioridade por procedimento extrajudicial.....	890
• Previsão legal expressa de diversas hipóteses de alteração de sobrenome	891
NOVIDADES NO PROCEDIMENTO DE HABILITAÇÃO PARA O CASAMENTO.....	893
• Procedimento extrajudicial de dispensa de proclamas.....	895
• Previsão legal expressa do procedimento de conversão de união estável em casamento.....	896
• Inclusão no Livro E dos títulos que formalizam o reconhecimento/dissolução da união estável.....	898
• Alteração do regramento do registro facultativo em RTD.....	900
• Revogação da previsão de registro dos contratos de locação em RTD.....	901
• Retorno da competência residual do serviço anterior	902
• Impossibilidade de abertura de matrícula oriunda de transcrição, quando não possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula.....	903
• Dispensa de anuência dos credores dos imóveis confrontantes no procedimento de retificação da descrição do imóvel.....	903
• Desjudicialização da adjudicação compulsória.....	905
• Ampliação da abrangência do regime de cobrança de ato único (237-A)	907
• Previsão expressa da possibilidade de abertura de matrícula durante a fase de incorporação imobiliária	908
• Procedimento extrajudicial de cancelamento do compromisso de compra e venda por falta de pagamento no registro de imóveis.....	909
• Isenção de emolumentos no registro de títulos emitidos pelo INCRA (290-A, IV)	911
NOVIDADES NA LEI DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES (LEI N. 8.935/1994) (EMENDA Nº 12, CORRESPONDENTE À EMENDA Nº 334, DE PLENÁRIO NO SENADO; EMENDA Nº 13, CORRESPONDENTE À EMENDA Nº 349, DO RELATOR; EMENDA Nº 15, CORRESPONDENTE À EMENDA Nº 324, DE PLENÁRIO NO SENADO).....	912
• Vedação da exigência de testemunhas em razão de o ato envolver pessoa com deficiência (art. 7º, §2º).....	912
• Possibilidade de os tabeliães de notas prestarem outros serviços remunerados (art. 7º, §5º)	912
• Veto da revogação do art. 42-A.....	913
NOVIDADES NO CÓDIGO CIVIL.....	914

REVOGAÇÕES EXPRESSAS.....	914
• Veto da revogação da alínea “b” do inciso I e a revogação do inciso II, ambos do art. 47 da Lei nº 8.212/1991	914
2 O REGIME JURÍDICO-REGISTRAL DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA À LUZ DA LEI 14.382/2022	915
<i>Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro</i>	
3 CARTÓRIOS AGORA PODEM FAZER ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA...	925
<i>José Luiz Germano</i>	
<i>José Renato Nalini</i>	
<i>Thomas Nosch Gonçalves</i>	
4 O SISTEMA DE CRÉDITO RURAL BRASILEIRO E O PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO. O NASCIMENTO DE UMA SUPERGARANTIA REAL....	929
<i>Marcelo da Silva Borges Brandão</i>	
<i>Izaías Gomes Ferro Júnior</i>	
1. INTRODUÇÃO	929
2. O SISTEMA DE CRÉDITO	930
3. O PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO.....	931
4. DA INCIDÊNCIA DAS REGRAS REFERENTES A ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS EM GARANTIA	934
5. CONCLUSÃO	936
5 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL. APRIMORAMENTO COM A LEI 14.421/2022 E O PL 4.188/2021. O REGISTRO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA EM SEGUNDO GRAU.....	937
<i>Izaías Gomes Ferro Júnior</i>	
<i>Fabiane Queiroz Mathiel Dottore</i>	
6 CARTÓRIOS, A NEGAÇÃO A ATOS ILEGÍTIMOS E A TECNOLOGIA	941
<i>Alison C. Francisco</i>	
7 INFORMAÇÃO E PUBLICIDADE REGISTRAL. EXPLICAÇÕES CIENTÍFICAS INICIAIS PELA TEORIA DOS SISTEMAS DE NIKLAS LUHMANN.....	947
<i>Izaías Gomes Ferro Júnior</i>	
1. INTRODUÇÃO	947
2. PUBLICIDADE. ASPECTOS GERAIS	948
3. PUBLICIDADE JURÍDICA.....	949

4. PUBLICIDADE PROCESSUAL.....	951
5. PUBLICIDADE NOTARIAL	952
6. PUBLICIDADE REGISTRAL	953
7. ASPECTOS DA TEORIA DE NIKLAS LUHMANN APLICADOS A COMUNICAÇÃO	955
8. BREVES CONSIDERAÇÕES FINAIS	955
8 LEI 14.382/2022 AMPLIOU A DESJUDICIALIZAÇÃO PARA OS COM- PROMISSOS DE COMPRA E VENDA	957
<i>José Luiz Germano</i>	
<i>José Renato Nalini</i>	
<i>Thomas Nosch Gonçalves</i>	
9 ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL: CONCEITOS E LI- MITES	961
O NOVEL INSTITUTO ENCARTADO NA LEI 14.382/22 DA ADJUDICAÇÃO COM- PULSÓRIA EXTRAJUDICIAL É SIM UMA INOVAÇÃO EM PROL DA SOCIEDADE	961
<i>Eduardo Calais Pereira</i>	
<i>Leandro Augusto Neves Corrêa</i>	
<i>Rafael Vitelli Depieri</i>	
1. INTRODUÇÃO	961
2. DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL E A IMPORTÂNCIA DE SUA REGULAMENTAÇÃO INFRALEGAL.....	963
2.1. Da concordância do proprietário vendedor	964
2.2. Da discordância motivada do proprietário vendedor.....	966
2.3. Da ausência de resposta do proprietário vendedor.....	967
2.3.1. Da comprovação de impossibilidade de manifestação do proprietá- rio vendedor	969
2.3.2. Da comutação do procedimento de adjudicação compulsória extra- judicial em procedimento de usucapião extrajudicial	971
2.3.3. Da migração do procedimento para esfera judicial	974
3. CONCLUSÃO	974
4. BIBLIOGRAFIA	976
10 A NOVA LEGISLAÇÃO DE REGISTROS PÚBLICOS PELA LEI FEDERAL Nº 14.382 – SAIBA O QUE ESTÁ VALENDO	977
<i>Bernardo Chezzi</i>	
1. SERVIÇO ELETRÔNICO DE REGISTROS PÚBLICOS – SERP	978
2. IDENTIFICAÇÃO DE PESSOAS NO MUNDO ELETRÔNICO.....	979
3. REDUÇÃO DE PRAZOS.....	980
4. PAPEL ATIVO AO REGISTRADOR PARA GERAR O REGISTRO	981
5. A REVOLUÇÃO DAS CERTIDÕES.....	981
6. REGULARIZAÇÃO DA PROPRIEDADE E AÇÃO SOCIAL.....	984