

VENICIO ANTONIO DE PAULA SALLES  
Juiz titular da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo

## DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Editora Saraiva

São Paulo, 2006

Localização: 347.235(81)  
S168d

Código de barras: STJ00063785

## CATALOGAÇÃO NA FONTE

Salles, Venicio Antonio de Paula

Direito registral imobiliário / Venicio Antonio de Paula Salles. —  
São Paulo : Saraiva, 2006.

### Bibliografia.

1. Direito imobiliário — Brasil 2. Registro de propriedade — Brasil  
3. Registro de imóveis — Brasil 4. Registros públicos — Brasil 5.  
Retificação I. Título.

05-8755

CDU-347.235.11(81)

## SUMÁRIO

<b>I — ATO DE REGISTRO — PRINCÍPIOS DE REGÊNCIA</b>	<b>1</b>
<b>1. EFEITOS DO ATO DE REGISTRO; AUTENTICIDADE, SEGURANÇA E EFICÁCIA</b>	<b>1</b>
<b>2. PRINCÍPIOS REGISTRALIS ESTRUTURAIS</b>	<b>6</b>
<b>II — RETIFICAÇÃO DE REGISTRO</b>	<b>19</b>
<b>1. NOÇÕES INTRODUTÓRIAS</b>	<b>19</b>
1.1. Retificação de registro — peculiaridades e visão comparativa (ações reivindicatória, demarcatória e discriminatória)	19
1.2. Informação grafada e informação gráfica	24
1.3. Primeira informação tabular — implantação	26
1.4. Retificação de registro e pendor privatista	26
1.5. Preocupações que orientaram o novo procedimento de retificação de registro	28
1.6. Retificação de área e retificação de registro antes da edição da Lei n. 10.931/2004	30
1.6.1. Retificação decorrente de erro evidente	31
1.6.2. Retificação de área	33
1.6.3. Retificação de registro	35
1.7. Retificação de registro com o advento da Lei n. 10.931/2004	37
<b>2. COMENTÁRIO AO ART. 212 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS</b>	<b>39</b>
2.1. Pressupostos da pretensão retificatória	39
2.1.1. Pressupostos objetivos	40
2.1.2. Pressupostos subjetivos	44
2.2. Processos e procedimentos retificatórios	45
2.2.1. Natureza jurídica dos procedimentos retificatórios	46
2.2.2. Procedimento administrativo puro e de jurisdição voluntária	51
2.2.3. Ação de retificação contenciosa, ação anulatória e a preservação do núcleo técnico-administrativo	52
2.2.4. Procedimento administrativo e de jurisdição	

**Localização: 347.235(81)  
S168d**

**Código de barras: STJ00063785**

voluntária desenhados na Lei de Registros Públicos	56
<b>3. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO UNILATERAL</b>	<b>60</b>
3.1. Retificação de registro unilateral	61
3.1.1. Transposição de dados	64
3.1.2. Confrontantes	65
3.1.3. Vias e praças	66
3.1.4. Deflexões	67
3.1.5. Área de superfície	68
3.1.6. Reprodução de divisas	76
3.1.7. Qualificação pessoal	77
3.2. Peculiaridades do procedimento de retificação de registro unilateral	78
<b>4. RETIFICAÇÃO CONSENSUAL</b>	<b>80</b>
4.1. Retificação de registro consensual	80
4.1.1. Retificação de registro consensual acompanhada de anuência	83
4.1.2. Retificação de registro consensual desacompanhada de anuência	85
4.2. Retificação de registro consensual extrajudicial	88
4.2.1. Notificação dos confrontantes	89
4.2.2. Falecimento dos confrontantes	91
4.2.3. Notificação por edital	92
4.2.4. Notificação expressa, tácita ou presumida e a homologação	93
4.2.5. Impugnação	93
4.2.6. Convolação do procedimento extrajudicial em judicial	95
4.3. Retificação judicial consensual	96
4.3.1. Produção de provas	97
4.3.2. Vias e logradouros públicos	106
4.3.3. Divisas meramente projetadas ou virtuais	108
4.3.4. Ações expropriatórias	108
4.3.5. Intramuros — critério para notificação	109
4.3.6. Retificação judicial — instrução e julgamento	111
4.4. Fase recursal	112
4.5. Quadro sino tico dos procedimentos de retificação	115
<b>5. DEMAIS MEDIDAS RETIFICATÓRIAS</b>	<b>116</b>
5.1. Apuração de remanescente	117
5.2. Retificação ou demarcação de áreas públicas	118

Localização: 347.235(81)

S168d

Código de barras: STJ00063785

5.3. Retificação tabular por escritura pública	120
5.4. Independem de retificação	122
5.4.1. Zonas especiais de interesse social — ZEIS	122
5.4.2. Áreas rurais georreferenciadas	124
5.5. Diligência a cargo do Oficial do Registro de Imóveis	126
5.6. Registro após a retificação	127
5.7. Responsabilidade técnica	128
5.8. Isenção da taxa notarial e de serviços	129
<b>III — NULIDADE DO REGISTRO IMOBILIÁRIO</b>	<b>133</b>
<b>1. ATOS DE REGISTRO NULOS E SUA EXTENSÃO LEGAL</b>	<b>133</b>
<b>2. NULIDADE DE PLENO DIREITO</b>	<b>134</b>
<b>3. PROCEDIMENTO PARA O CANCELAMENTO DO REGISTRO</b>	<b>165</b>
<b>4. BLOQUEIO DO REGISTRO</b>	<b>167</b>
Indicação legislativa	171
Bibliografia	175