

Sumário

Agradecimentos	7
Apresentação	9
Notas do autor	11
Lista de siglas	15
1. Introdução	21
2. Os princípios da aparência e da confiança	25
2.1. Luhmann e a confiança	28
3. Boa-fé subjetiva e objetiva	33
4. A segurança jurídica	39
5. Negócio jurídico. Contrato. Compra e venda	45
5.1. Teoria Geral dos Contratos e o Registro de Imóveis	45
5.2. Compra e venda	47
6. Propriedade imobiliária e o registro de imóveis (função social)	51
6.1. Propriedade imobiliária e sua função social	51
6.2. Função social da propriedade	53
6.2.1. O declínio da noção unitária de propriedade	58
6.3. Registro de Imóveis	60
6.3.1. O diálogo das fontes e o Registro de Imóveis	65
6.4. O Oficial de Registro de Imóveis	67
7. Introdução aos principais sistemas de transmissão da propriedade imobiliária	71
7.1. Fontes históricas	74

7.1.1.	Transferência da propriedade imobiliária no Egito	74
7.1.2.	Transmissão da propriedade imobiliária na Grécia	75
7.1.3.	Transmissão da propriedade imobiliária no direito romano	76
7.2.	Feudalismo	79
7.3.	Sistema alemão (Inscrição)	80
7.3.1.	Gewere	80
7.3.2.	Publicidade registral na Alemanha	82
7.4.	Sistema espanhol (Inscrição)	85
7.5.	Sistema francês (Consensualismo)	89
7.6.	Sistema português (Consensualismo)	90
7.7.	O sistema de transmissão da propriedade imobiliária no Brasil (das Ordenações até o Código Civil de 1916)	93
7.7.1.	Do descobrimento à República Velha	93
7.7.2.	Código Civil de 1916	97
8.	Código Civil de 2002 (Direito Registral Material)	105
8.1.	Princípio da inscrição	108
8.2.	Publicidade registral ou princípio da publicidade	109
8.2.1.	A certidão como forma de exteriorização da publicidade do registro	111
8.2.2.	Publicidade registral e o direito à proteção dos dados pessoais	112
8.2.3.	Publicidade e clandestinidade, sagrado e profano	114
8.3.	Princípio da legitimação	115
8.4.	Princípio da fé pública registral	118
8.5.	Princípio da inoponibilidade	119
8.6.	Princípio da prioridade	130
8.7.	Princípio da inatacabilidade. Registro Torrens	133
9.	O registro. Lei nº 6.015/1973 (Direito registral formal)	143
9.1.	Princípio da legalidade ou qualificação registral	145
9.1.1.	Natureza jurídica	147
9.1.2.	Fundamento e efeitos da qualificação	154
9.1.3.	O recurso ou irresignação em face da qualificação negativa	156
9.1.4.	Os limites da qualificação registral	158

9.1.5.	A qualificação registral na regularização fundiária	162
9.1.6.	As Normas Técnicas do Poder Judiciário e a qualificação registral	163
9.2.	Outros princípios registrários que conferem característica ao sistema registral brasileiro	164
9.2.1.	Princípio da continuidade ou trato sucessivo	166
9.2.2.	Princípio da disponibilidade	169
9.2.3.	Princípio da instância ou solicitação	169
9.2.4.	Princípio da especialidade ou determinação	170
9.2.5.	Cindibilidade do título	177
9.3.	Registro eletrônico (A tecnologia e o Registro de Imóveis)	178
9.3.1.	O extrato eletrônico	182
10.	Invalidade e ineficácia do contrato e sua relação com o registro	187
10.1.	Retroatividade	190
10.2.	Efeitos do negócio jurídico nulo e anulável	191
10.3.	Abstração	194
10.4.	Anulação do registro em decorrência de invalidade do negócio causal	196
10.5.	Representação estatística das ações de nulidade, anulação e evicção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	200
10.6.	Anulação do registro em decorrência de vício formal-registrário	202
10.7.	O sistema processual e sua comunicação com o Registro de Imóveis	203
10.7.1.	Fraude contra credores. Fraude de execução. Súmula 375 do STJ. Boa-Fé e Registro. Penhora	204
10.7.1.1.	Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça	209
10.8.	Averbação cautelar de distribuições de ações (Art. 828 do Código de Processo Civil de 2015)	212
10.9.	Boa-fé objetiva e registro. Oponibilidade. Publicidade de ações no Registro de Imóveis. Efeito da concentração	216
10.9.1.	Publicidade de ações no Registro de Imóveis	216
10.9.2.	Certidão de feitos ajuizados em escrituras	218
10.10.	Boa-fé objetiva, inoponibilidade e registro	219
10.11.	Averbação cautelar de proposituras de ações judiciais no Registro de Imóveis. Regime jurídico da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015	223

10.12. Efeito da concentração	225
10.13. Usucapião tabular. Nulidade registral mitigada. § 5º do Art. 214 da Lei nº 6.015/1973. Proteção à aquisição <i>a non domino</i> (usucapião)	229
10.14. A aquisição <i>a non domino</i>	232
10.15. Evicção	235
10.16. Indisponibilidade de bens e direitos	237
11. A efetividade do direito. Registro de imóveis (da estrutura à função) ...	241
12. Considerações finais	245
Referências	249