

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

Registrador imobiliário em Araçatuba, São Paulo. Mestre em Direito Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUCSP. Especialista em Direito Imobiliário pela Universidade de Córdoba, Espanha e Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUCMINAS. Membro da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário – ABDRI. Participou da Comissão examinadora do 8.º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo (2012).

TEORIA GERAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Estrutura e Função

Sergio Antonio Fabris Editor
Porto Alegre / 2016

SUMÁRIO

LISTA DE SIGLAS	13
APRESENTAÇÃO	15
NOTAS DO AUTOR.....	17
1. INTRODUÇÃO	21
2. OS PRINCÍPIOS DA APARÊNCIA E DA CONFIANÇA.....	25
2.1. Luhmann e a Confiança	30
3. BOA-FÉ SUBJETIVA E OBJETIVA.....	35
4. A SEGURANÇA JURÍDICA.....	43
5. NEGÓCIO JURÍDICO. CONTRATO. COMPRA E VENDA.....	49
6 PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E O REGISTRO DE IMÓVEIS (FUNÇÃO SOCIAL).....	53
6.1. Propriedade Imobiliária e sua Função Social	53
6.2. Função Social da Propriedade.....	55
6.3. Registro de Imóveis	61
6.4. O Oficial de Registro de Imóveis.....	64
7. INTRODUÇÃO AOS PRINCIPAIS SISTEMAS DE TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (CONSENSUALISMO CONTRATUAL E INSCRIÇÃO).....	69
7.1. Fontes Históricas	72
7.1.1 Transferência da propriedade imobiliária no Egito	73
7.1.2. Transmissão da propriedade imobiliária na Grécia.....	74

7.1.3. Transmissão da propriedade imobiliária no direito romano.....	75
<i>Mancipatio</i>	77
<i>In iure cessio</i>	78
<i>Traditio</i>	78
7.2. Feudalismo	79
7.3. Sistema Alemão (Inscrição).....	81
7.3.1. Gewere.....	81
7.3.2. Publicidade registral na Alemanha.....	83
7.4. Sistema Espanhol (Inscrição).....	88
7.5. Sistema Francês (Consensualismo).....	92
7.6. Sistema Português (Consensualismo).....	95
7.7. O Sistema de Transmissão da Propriedade Imobiliária no Brasil (das Ordenações até o Código Civil de 1916).....	98
7.7.1. Do descobrimento à República Velha	98
7.7.2 Código Civil de 1916.....	103
8. CÓDIGO CIVIL DE 2002 (DIREITO REGISTRAL MATERIAL)	113
8.1. Publicidade Registral	117
8.2. Publicidade e Clandestinidade, Sagrado e Profano	120
8.3. Princípio da Legitimação	122
8.4. Princípio da Fé-Pública Registral.....	125
8.5. Fundamentos do Princípio da Inoponibilidade	127
Fundamentos do princípio da inoponibilidade	131
Exceções ao princípio da inoponibilidade.....	132
Inoponibilidade absoluta em empreendimentos imobiliários ..	136
8.6. Princípio da Prioridade	138
8.7. Princípio da Inatacabilidade. Registro Torrens	141
9. O REGISTRO. LEI Nº 6.015/73 (DIREITO REGISTRAL FORMAL) ..	153
9.1. Princípio da Legalidade ou Qualificação Registral	154
9.1.1. Natureza Jurídica	156
9.1.2. Fundamento e efeitos da qualificação	165
9.1.3. O recurso ou irresignação face à qualificação negativa .	168
9.2. Outros Princípios Registrários que Conferem Característica ao Sistema Registral Brasileiro	170
9.2.1. Princípio da continuidade ou trato sucessivo	172
9.2.2. Princípio da disponibilidade.....	175
9.2.3. Princípio da instância ou solicitação	175
9.2.4. Princípio da especialidade ou determinação	176

10. INVALIDIDADE E INEFICÁCIA DO CONTRATO E SUA RELAÇÃO COM O REGISTRO	183
10.1. Retroatividade.....	187
10.2. Efeitos do Negócio Jurídico Nulo e Anulável	188
10.3. Abstração.....	192
10.4. Anulação do registro em decorrência de invalidade do negócio causal	194
10.5. Representação estatística das ações de nulidade, anulação e evicção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	198
10.6. Anulação do Registro em Decorrência de Vício Formal-Registrário.....	199
10.7. O Sistema Processual e Sua Comunicação com o Registro de Imóveis	201
10.7.1. Fraude contra credores. Fraude de execução. Súmula 375 do STJ. Boa-Fé e Registro. Penhora.....	202
10.7.2. 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).....	213
10.9. Boa-Fé Objetiva e Registro. Oponibilidade. Publicidade de Ações no Registro de Imóveis. Efeito da Concentração	218
10.9.1. Publicidade de ações no Registro de Imóveis.....	218
10.9.2. Certidão de feitos ajuizados em escrituras	220
10.10. Boa-Fé Objetiva, Inoponibilidade e Registro	222
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.....	226
10.12. Efeito da Concentração	229
10.13. Usucapião Tabular. Nulidade Registral Mitigada. § 5.º do Art. 214 da Lei 6.015/73. Proteção à Aquisição a Non Domino (Usucapião).....	233
10.14. A Aquisição a Non Domino	236
10.15. Evicção	241
10.16. Indisponibilidade de Bens e Direitos.....	243
11. A EFETIVIDADE DO DIREITO. REGISTRO DE IMÓVEIS (DA ESTRUTURA À FUNÇÃO).....	247
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS	251
REFERÊNCIAS	255