

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	29
3. Boa-fé subjetiva e objetiva	35
4. A segurança jurídica	43
5. Negócio jurídico. Contrato. Compra e venda	49
5.1. Teoria Geral dos Contratos e o Registro de Imóveis ...	49
5.2. Compra e venda	52
6. Propriedade imobiliária e o registro de imóveis (função social)	55
6.1. Propriedade imobiliária e sua função social	55
6.2. Função social da propriedade	57
6.2.1. O declínio da noção unitária de propriedade ...	64
6.3. Registro de Imóveis	66
6.3.1. O diálogo das fontes e o Registro de Imóveis ...	70
6.4. O Oficial de Registro de Imóveis	72
6.5. A tecnologia e o Registro de Imóveis	77

7. Introdução aos principais sistemas de transmissão da propriedade imobiliária (consensualismo contratual e inscrição)	79
7.1. Fontes históricas	82
7.1.1. Transferência da propriedade imobiliária no Egito	83
7.1.2. Transmissão da propriedade imobiliária na Grécia	85
7.1.3. Transmissão da propriedade imobiliária no direito romano	85
7.2. Feudalismo	89
7.3. Sistema alemão (Inscrição)	91
7.3.1. Gewere	91
7.3.2. Publicidade registral na Alemanha	92
7.4. Sistema espanhol (Inscrição)	97
7.5. Sistema francês (Consensualismo)	102
7.6. Sistema português (Consensualismo)	104
7.7. O sistema de transmissão da propriedade imobiliária no Brasil (das Ordenações até o Código Civil de 1916)	107
7.7.1. Do descobrimento à República Velha	107
7.7.2. Código Civil de 1916	112
8. Código Civil de 2002 (Direito Registral Material)	121
8.1. O extrato eletrônico e o sistema registral brasileiro ..	125
8.2. Publicidade registral	129
8.2.1. A certidão como forma de exteriorização da publicidade do registro	132
8.2.2. Publicidade registral e o direito à proteção dos dados pessoais	134
8.2.3. Publicidade e clandestinidade, sagrado e profano	135
8.3. Princípio da legitimação	137
8.4. Princípio da fé pública registral	140

8.5.	Princípio da inoponibilidade	142
8.6.	Princípio da prioridade	154
8.7.	Princípio da inatacabilidade. Registro Torrens	157
9.	O registro. Lei nº 6.015/1973 (Direito registral formal)	169
9.1.	Princípio da legalidade ou qualificação registral	171
9.1.1.	Natureza jurídica	173
9.1.2.	Fundamento e efeitos da qualificação	182
9.1.3.	O recurso ou irresignação em face da qualificação negativa	186
9.1.4.	Os limites da qualificação registral	188
9.2.	Outros princípios registrários que conferem característica ao sistema registral brasileiro	191
9.2.1.	Princípio da continuidade ou trato sucessivo	193
9.2.2.	Princípio da disponibilidade	196
9.2.3.	Princípio da instância ou solicitação	196
9.2.4.	Princípio da especialidade ou determinação	197
9.2.5.	Cindibilidade do título	203
10.	Invalidade e ineficácia do contrato e sua relação com o registro	205
10.1.	Retroatividade	209
10.2.	Efeitos do negócio jurídico nulo e anulável	210
10.3.	Abstração	214
10.4.	Anulação do registro em decorrência de invalidade do negócio causal	216
10.5.	Representação estatística das ações de nulidade, anulação e evicção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	220
10.6.	Anulação do registro em decorrência de vício formal-registral	221
10.7.	O sistema processual e sua comunicação com o Registro de Imóveis	223

10.7.1. Fraude contra credores. Fraude de execução. Súmula 375 do STJ. Boa-Fé e Registro. Penhora	224
10.7.1.2. Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça	230
10.8. Averbação cautelar de distribuições de ações (Art. 828 do Código de Processo Civil de 2015)	234
10.9. Boa-fé objetiva e registro. Oponibilidade. Publicidade de ações no Registro de Imóveis. Efeito da concentração	239
10.9.1. Publicidade de ações no Registro de Imóveis ...	239
10.9.2. Certidão de feitos ajuizados em escrituras ...	241
10.10. Boa-fé objetiva, inoponibilidade e registro	243
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	247
10.12. Efeito da concentração	249
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)	255
10.14. A aquisição <i>a non domino</i>	259
10.15. Evicção	263
10.16. Indisponibilidade de bens e direitos	266
11. A efetividade do direito. Registro de imóveis (da estrutura à função)	269
12. Considerações Finais	273
Referências	277