

SUMÁRIO

RESUMO	13
PREFÁCIO	15
INTRODUÇÃO	19
1 CONTRATOS	23
1.1 Noções gerais	23
1.2 Conceito	25
1.3 Elementos do contrato	26
1.3.1 Elementos essenciais	26
1.3.1.1 Agente capaz	26
1.3.1.2 Objeto lícito	30
1.3.1.3 Forma prescrita ou não defesa em Lei	30
1.3.2 Elementos naturais	32
1.3.3 Elementos acidentais	32
1.3.4 Elementos de estilo	32
1.3.5 Elementos imperativos	33
1.3.6 Elementos complementares	33
1.4 Requisitos de validade do contrato	33
1.4.1 Requisitos subjetivos	33
1.4.1.1 Capacidade genérica dos contratantes	33
1.4.1.2 Legitimação	34
1.4.1.3 Consentimento	34
1.4.2 Requisitos objetivos	35
1.4.3 Requisitos formais	36
1.5 Fundamento da obrigatoriedade dos contratos	37
1.6 Classificação dos contratos	38
1.7 Princípios fundamentais do direito contratual	41
1.7.1 Princípio da autonomia da vontade	41
1.7.2 Princípio do consensualismo	43

1.7.3 Princípio da relatividade das convenções	43
1.7.4 Princípio da boa-fé	44
1.7.5 Princípio da obrigatoriedade das convenções ou da força vinculante do contrato	45
1.8 Forma dos contratos	46
1.8.1 Expressa	48
1.8.1.1 Por escrito público	48
1.8.1.2 Por escrito particular	49
1.8.1.3 Verbal	50
1.8.1.4 Por gestos	50
1.8.2 Tácita	51
1.8.3 Pelo silêncio	51
2 REGISTRO DE IMÓVEIS	53
2.1 Histórico	53
2.2 Finalidade do Registro Imobiliário	57
2.3 Publicidade registral	60
2.4 Prenotação e exame do documento	61
2.5 A dúvida no registro de imóveis	63
2.5.1 Dúvida inversa ou dúvida às avessas	65
2.6 Princípios da função registral imobiliária	65
2.6.1 Princípio da prioridade	66
2.6.2 Princípio da presunção e fé pública	67
2.6.3 Princípio da legalidade ou legitimidade	68
2.6.4 Princípio da especialidade	69
2.6.5 Princípio da continuidade	74
2.6.6 Princípio da territorialidade	79
2.6.7 Princípio da reserva de iniciativa ou da instância	79
2.6.8 Princípio da conservação	80
2.6.9 Princípio da titularidade	80
2.6.10 Princípio da publicidade	81
2.6.11 Princípio da disponibilidade	82
2.6.12 Princípio da unitariedade da matrícula	83

3 O INSTRUMENTO PARTICULAR NO REGISTRO DE IMÓVEIS A PARTIR DO CÓDIGO CIVIL

BRASILEIRO DE 1916.....	85
3.1 Evolução histórica	85
3.1.1 O instrumento particular no Código Civil de 1916 ...	85
3.1.2 O Decreto-Lei nº 18.542, de 24-12-1928	86
3.1.3 O Decreto-Lei nº 24.150, de 20 de abril de 1934	86
3.1.4 O Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937	86
3.1.5 O Decreto-Lei nº 4.857, de 09 de novembro de 1939	87
3.1.6 O Decreto-Lei nº 2.627, de 26 de setembro de 1940 .	87
3.1.7 A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964	88
3.1.8 A Lei nº 4.591, de 16-12-1964	88
3.1.9 A Lei nº 6.015, de 31-12-1973	88
3.1.10 A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979	89
3.1.11 A Lei nº 8.934, de 18-11-94	90
3.1.12 A Lei nº 9.514, de 20-11-97	90
3.1.13 A Lei nº 10.188, de 12-02-2001	91
3.1.14 No Código Civil Brasileiro de 2002	91
3.2 Requisitos para que o instrumento particular tenha acesso ao registro de imóveis	92
3.3 Forma de suprimento dos requisitos faltantes	100
3.4 Paralelo entre o instrumento público e o instrumento particular	102
3.5 Atos e contratos celebrados por instrumento particular com acesso ao registro de imóveis	104
3.5.1 Contratos que visem à transferência, constituição, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor até trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país	105
3.5.2 Contratos constitutivos e translativos de direitos reais sobre imóveis de qualquer valor quando forem partes entidades que integram o sistema financeiro de habitação	106
3.5.3 Compromisso de compra e venda, de cessão deste e de promessa de cessão de imóvel não-loteado, com ou sem cláusula de arrendimento	107

3.5.4 Contrato de promessa de compra e venda de terrenos loteados e respectiva cessão e promessa de cessão	108
3.5.5 Contrato de locação de imóveis com cláusula de vigência em caso de alienação	110
3.5.6 Direito de preferência de compra do locatário em caso de alienação do imóvel	111
3.5.7 Transferência de imóveis à sociedade	111
3.5.8 Incorporação de edifícios em condomínio	112
3.5.9 Instituição de condomínio em edifícios	112
3.5.10 Convenção de condomínio	113
3.5.11 Pré-contratos ou contratos preliminares	113
3.5.12 Das arras ou sinal	116
3.5.13 Cédula de crédito rural	116
3.5.14 Cédula de crédito industrial	118
3.5.15 Cédula de crédito à exportação	119
3.5.16 Cédula de crédito comercial	119
3.5.17 Cédula de crédito imobiliário	120
3.5.18 Cédula hipotecária	121
3.5.19 Penhor rural	121
3.5.20 Penhor industrial e mercantil	122
3.5.21 Requerimento unânime das partes que tenham participado do registro	124
3.5.22 Distrato	124
3.5.23 Recibo de quitação	125
3.5.24 Compra e venda de bem imóvel com alienação fiduciária	126
3.5.25 Contrato de aquisição de imóveis pelo arrendador, as cessões de posse a as promessas de cessão, bem como o contrato de transferência do direito de propriedade ao arrendatário	127
3.5.26 Partilha amigável	128
CONSIDERAÇÕES FINAIS	131
ANEXOS:	
Sentença em processo de dúvida	135

MODELOS DE REQUERIMENTOS E DECLARAÇÕES..	137
Modelo de requerimento para averbação de casamento	138
Modelo de requerimento para averbação de separação judicial	139
Modelo de requerimento para averbação de divórcio	140
Modelo de requerimento para averbação de óbito	141
Modelo de requerimento para averbação de correção de erro de grafia	142
Modelo de requerimento para averbação do CPF ou CNPJ/MF	143
Modelo de requerimento para registro de pacto antenupcial no primeiro domicílio conjugal	144
Modelo de requerimento para registro de pacto antenupcial fora do primeiro domicílio conjugal	146
Modelo de requerimento para averbação de construção	148
Modelo de requerimento para averbação de demolição	150
Modelo de requerimento para averbação de acréscimo de construção	151
Modelo de requerimento para averbação de demolição e nova construção	153
Modelo de requerimento para averbação de inclusão do número do prédio	155
Modelo de requerimento para averbação de retificação do número do prédio	156
Modelo de requerimento para averbação de cancelamento de hipoteca	157
Modelo de requerimento para averbação de cancelamento de penhor	159
Modelo de requerimento para averbação de cancelamento de pacto comissório	161
Modelo de requerimento para averbação de cancelamento de cláusula resolutiva	163
Modelo de requerimento para averbação de cancelamento de usufruto	165
Modelo de requerimento para abertura da matrícula do imóvel	166

Modelo de requerimento para averbação de inclusão e retificação do número de quadra, atualização de quarteirão, lado da numeração, distância da esquina, alteração da denominação de ruas e outras	167
Modelo de requerimento para averbação de inclusão, retificação e cancelamento do cadastro do INCRA	169
Modelo de requerimento para averbação de retificação administrativa do imóvel	171
Modelo de requerimento para unificação de imóveis	173
Modelo de requerimento para desmembramento de imóvel..	175
Modelo de requerimento para remembramento de imóveis ..	177
Modelo de requerimento para registro da incorporação imobiliária	179
Modelo de requerimento para registro de loteamento urbano .	180
Modelo de requerimento para a obtenção de certidão para fins de usucapião de imóvel	181
Modelo de requerimento para suscitação de dúvida	182
Modelo de requerimento genérico	184
Modelo de declaração para averbação de prédio com área de até 70,00m ² , com destinação residencial unifamiliar, construído sem emprego de mão-de-obra assalariada	185
Modelo de declaração de anuência de lindeiro para retificação administrativa de imóvel	186
Modelo de declaração de quitação de notas promissórias vinculadas à escritura – pacto comissório ou cláusula resolutiva	187
LEGISLAÇÃO	
Lei nº 6.015/73 – Lei dos Registros Públicos – Texto atualizado	188
Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (Provimento 01/98) – Título V – Do Registro de Imóveis	304
Provimento nº 28/2004 – CGJ – Projeto “More Legal III”	386
REFERÊNCIAS	397