

Luiz Guilherme Loureiro

REGISTROS PÚBLICOS

TEORIA E PRÁTICA

11^a | revista
edição | atualizada
ampliada

2021



Rua Território Rio Branco, 87 – Pituba – CEP: 41830-530 – Salvador – Bahia
Tel: (71) 3045.9051
• Contato: <https://www.editorajuspodivm.com.br/sac>

Copyright: Edições JusPODIVM

Conselho Editorial: Eduardo Viana Portela Neves, Dirley da Cunha Jr., Leonardo de Medeiros Garcia, Fredie Didier Jr., José Henrique Mouta, José Marcelo Vigliar, Marcos Ehrhardt Júnior, Nestor Távora, Robério Nunes Filho, Roberval Rocha Ferreira Filho, Rodolfo Pamplona Filho, Rodrigo Reis Mazzei e Rogério Sanches Cunha.

Diagramação: Ana Paula Lopes Corrêa (aninha_lopescorreia@hotmail.com)

Capa: Ana Caquetti

L929r Loureiro, Luiz Guilherme
Registros públicos: teoria e prática / Luiz Guilherme Loureiro. – 11. ed. rev., atual e
ampl. – Salvador : Editora Juspodivm, 2021.
1.504 p.

1188 913

Bibliografia.
ISBN 978-65-5680-277-0.

1. Registros públicos. 2. Direito notarial e registral. I. Título.

10-4399.

CDU: 347.961

Todos os direitos desta edição reservados a Edições JusPODIVM.

É terminantemente proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio ou processo, sem a expressa autorização do autor e das Edições JusPODIVM. A violação dos direitos autorais caracteriza crime descrito na legislação em vigor, sem prejuízo das sanções civis cabíveis.

SUMÁRIO

Título I

ESTATUTOS DO NOTÁRIO E DO REGISTRADOR	49
▶ Capítulo 1. Os direitos registral e notarial.....	50
1. Noções gerais	50
1.1. O direito notarial.....	51
1.2. O direito registral	52
2. Conceitos e diversidade dos direitos notarial e registral	53
3. Finalidade das instituições do Notariado e dos Registros	56
▶ Capítulo 2. O notário e o registrador	58
1. Conceitos de notário e oficial de registro	58
2. Diferenças entre o notário e registrador e os concessionários ou permissivos de serviço público	61
3. Características das funções notariais e registrais	63
3.1. Função delegada pelo Estado.....	63
3.2. Controle da legalidade	65
3.3. Intervenção nos negócios jurídicos particulares.....	66
3.4. Função de assessoramento e mediação	67
3.5. Imparcialidade	68
3.6. Independência x controle da função	68
3.7. Imediação	69
3.8. Funções endógenas e não superpostas	70
▶ Capítulo 3. Dos serviços notariais e de registro.....	71
1. Conceitos de serviços	71
2. A criação das delegações	73
3. Natureza jurídica da serventia	74
4. Figuras afins: estabelecimento e sociedades	75
▶ Capítulo 4. Delegação e competências	77
1. Delegação e fiscalização da atividade notarial e de registro.....	77
2. Institutos similares	79
2.1. Concessão e permissão de serviços públicos.....	79

2.2. Avocação.....	79
3. Controle da atividade notarial e de registro: o poder de controle da administração	79
4. Noção e características de competências	82
4.1. As denominadas competências regalianas.....	84
5. Conceitos análogos	85
5.1. Competência e responsabilidade.....	85
5.2. Competência e serviço ou órgão	85
6. Competência dos Notários	86
6.1. Competência material.....	86
6.2. Competência territorial.....	88
7. Competência dos Registradores	89
7.1. Competência territorial dos registradores.....	91
8. Acesso à atividade notarial e de registros: concurso público	93
8.1. Modalidades de delegação: acesso e remoção	95
8.2. Requisitos para a delegação das funções.....	98
9. Impedimentos.....	98
10. Os modos de distanciamento da função.....	101
▶ Capítulo 5. Direitos dos notários e registradores	102
1. Direito à percepção de emolumentos.....	104
2. Emolumentos e imunidade tributária	105
3. Emolumentos e isenção.....	106
4. Cobrança judicial dos emolumentos	108
5. O direito de opção.....	109
6. Direito de associação	110
▶ Capítulo 6. Deveres dos notários e registradores	110
1. Classificação dos deveres previstos na Lei n. 8.935	111
2. Dever de conservação, custódia e arquivo de documentos.....	112
3. Dever de atendimento das partes ou obrigatoriedade da prestação de serviços	112
4. Dever de sigilo	113
5. Dever de proceder de forma a dignificar a função exercida, tanto nas atividades profissionais como na vida privada.....	115
6. Dever de informar e observar os emolumentos fixados em lei e de dar recibo dos valores cobrados.....	115
7. Dever de expedir cópias, certificados e facilitar o acesso à informação ..	116
8. Dever de fiscalizar o recolhimento de tributos	117
9. Dever de observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente.....	117
▶ Capítulo 7. Responsabilidade dos notários e registradores	120

1.	Responsabilidade civil	120
2.	Responsabilidade funcional	125
2.1.	Características da infração disciplinar	125
2.2.	O regime disciplinar dos notários e registradores	127
2.3.	As condutas típicas.....	128
2.4.	As sanções disciplinares previstas na Lei do Notário e do Registrador	131
2.5.	Fixação da pena de multa.....	133
2.6.	O processo administrativo sancionador.....	133
2.7.	As questões relativas à prescrição e revisão da medida sancionatória	134
▶	Capítulo 8. O tratamento de dados pessoais: repercussões da Lei 13.709, de 14 de agosto de 2018, sobre a atividade notarial e de registro	135
1.	Noções gerais	135
1.1.	Finalidade e objetos da Lei 13.709/2018	136
1.2.	Âmbito de aplicação da Lei e definições legais.....	138
1.3.	Os princípios gerais de tutela dos dados pessoais.....	138
2.	Do tratamento dos dados pessoais pelos notários e registradores	139
2.1.	Obrigações do notário e do registrador	141
3.	A condição jurídica dos notários e registradores como agentes de tratamento de dados pessoais.....	142
3.1.	Os agentes de tratamento nas atividades notarial e de registros... ..	142
3.2.	A questão da cotitularidade de banco de dados e do tratamento compartilhado.....	143
3.3.	Medidas a serem adotadas pelos notários e registradores	145
4.	Proteção dos dados pessoais e princípio da responsabilidade	146
4.1.	Das sanções administrativas	147
4.2.	A Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD).....	148
▶	Capítulo 9. As instituições de Registros e do Notariado e os Objetivos e de Desenvolvimento Sustentável (OSD)	149
1.	Introdução.....	149
2.	Agenda 2030 das Nações Unidas	152
3.	O Provimento CNJ 85/2019	154
4.	As instituições de Registro e do Notariado e os objetivos de desenvolvimento sustentável.....	155

Título II

REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS.....	159
---	------------

PARTE TEÓRICA	160
----------------------------	------------

▶ Capítulo 1. Conceitos gerais sobre a pessoa natural	160
--	-----

1.	Noções sobre a pessoa humana.....	160
2.	O estado das pessoas	162
2.1.	O estado pessoal	163
2.2.	O estado civil e o estado família.....	164
2.3.	O estado pessoal patológico e o Estatuto da Pessoa com Deficiência .	166
2.4.	Estado e capacidade	168
2.5.	As ações de estado.....	169
2.6.	Natureza das leis que estatuem sobre o estado civil	169
3.	O Registro Civil das Pessoas Naturais.....	170
3.1.	Registro de estado civil e Registro de População	170
3.2.	A publicidade dos atos de estado civil.....	176
3.3.	Efeitos da publicidade registral	177
3.4.	A questão da prova do estado civil.....	178
3.4.1.	A padronização das certidões do registro civil: Lei 13.484/2017 e Provimento 63 do Conselho Nacional de Justiça.....	181
3.4.2.	Outras atribuições do Serviço de Registro Civil previstas na Lei 13.484/2017 e Provimento CNJ 63/2017: o Ofício de cidadania	183
4.	A técnica ou procedimento registral	185
4.1.	Funcionamento do serviço.....	186
4.2.	Livros e classificadores	187
4.3.	Procedimento de registro: princípio da demanda	190
4.4.	Procedimento de registro: a qualificação registral e a lavratura do assento	191
4.4.1.	O problema da duplicidade de registros.....	192
4.4.2.	Recusa de realização do registro.....	193
4.5.	Realização dos registros: requisitos essenciais cuja falta acarreta nulidade do assento.....	194
4.6.	Retificação de assento.....	196
4.7.	Dever de colaboração do registrador.....	197
5.	O procedimento de dúvida	200
►	Capítulo 2. Nascimento.....	202
1.	Nascimento e aquisição de personalidade	202
1.1.	Personalidade e capacidade	204
2.	A questão do nascituro.....	204
2.1.	A máxima <i>infans conceptus pro nato habetur quoties de commodis ejus agitur</i>	206
3.	Os direitos de personalidade	208
3.1.	Características dos direitos de personalidade	209

4.	O nome.....	209
4.1.	Conceito e natureza jurídica do nome.....	211
4.2.	Elementos integrantes do nome.....	212
4.3.	Aquisição ou modificação do nome.....	213
4.3.1.	Aquisição do nome pelo registro de nascimento.....	213
4.3.2.	Aquisição do nome pela adoção.....	214
4.3.3.	Aquisição do nome pelo casamento e união estável.....	214
4.4.	A questão do nome no caso da criança nascida morta.....	216
4.5.	O princípio da imutabilidade do nome.....	220
4.6.	Proteção do nome.....	222
5.	O registro de nascimento.....	223
5.1.	Obrigatoriedade do registro de nascimento.....	224
5.2.	O registro de nascimento de indígena.....	226
5.3.	O registro de nascimento de nascidos no Brasil filhos de pais estrangeiros em que ambos, ou um deles, aqui se encontrem a serviço de seu país.....	227
5.4.	Registro de nascimento de brasileiro naturalizado.....	228
5.5.	Os requisitos do assento de nascimento.....	231
5.5.1.	O dia, mês, ano e lugar do nascimento e a hora certa, sempre que possível determiná-la.....	231
5.5.2.	O sexo do registrando.....	231
5.5.3.	O fato de ser gêmeo, quando assim tiver acontecido.....	237
5.5.4.	Seu prenome e seu sobrenome.....	237
5.5.5.	A declaração de que nasceu morta, ou morreu no ato ou logo depois do parto.....	238
5.5.6.	Os prenomes e os sobrenomes, a naturalidade, a profissão dos pais e sua residência atual e a idade da genitora do registrando em anos completos, na ocasião do parto, e o domicílio ou a residência do casal (ou da mãe).....	239
5.5.7.	Os prenomes e os sobrenomes dos avós paternos e maternos.....	239
5.5.8.	Os nomes e prenomes, a profissão e a residência das duas testemunhas do assento, quando se tratar de parto ocorrido sem assistência médica em residência ou fora de unidade hospitalar ou casa de saúde.....	240
5.5.9.	O número de identificação da Declaração de Nascido Vivo – com controle do dígito verificador, ressalvado na hipótese de registro tardio.....	240
5.5.10.	A naturalidade do registrando (art. 54, n. 10, incluído pela Lei nº 13.484, de 2017).....	242
5.6.	Prazo e local do registro de nascimento.....	242

5.6.1.	Registro de nascimento tardio.....	243
5.6.2.	O registro tardio de índios.....	248
5.7.	O problema da duplicidade de registros de nascimento.....	248
5.8.	Pessoas legitimadas a declarar o nascimento.....	250
5.8.1.	Declaração feita pelo pai.....	252
5.8.2.	Declaração feita pela mãe casada ou parte em união estável.....	255
5.8.3.	Comparecimento de mulher não casada desacompanhada	256
5.8.4.	Procedimento do suposto pai e reconhecimento de paternidade perante o registrador civil (Provimento 16 do Conselho Nacional de Justiça).....	257
5.8.5.	Comparecimento de mulher casada acompanhada de terceiro que assume a paternidade.....	260
5.8.6.	Reconhecimento de maternidade por mulher incapaz ...	262
5.9.	Convênio entre o Serviço de Registro Civil de Pessoas Naturais e a maternidade.....	262
5.9.1.	Provimento 13 do CNJ.....	263
5.10.	Registro da sentença de adoção.....	268
6.	Registro de Nascimento: Procriação medicamente assistida (Provimento 63 da Corregedoria Nacional de Justiça).....	269
▶	Capítulo 3. Casamento.....	271
1.	Conceito e natureza jurídica.....	271
2.	O nome de casado.....	272
3.	Capacidade matrimonial.....	272
4.	O casamento de menores de dezoito anos.....	277
4.1.	O menor que não atingiu a idade núbil.....	278
4.2.	O menor emancipado (entre 16 e 18 anos).....	280
5.	Impedimentos.....	281
5.1.	Casamento putativo.....	282
5.2.	Causas suspensivas.....	283
6.	O processo de habilitação do casamento.....	285
7.	Casamento entre homossexuais.....	289
8.	Casamento de estrangeiro.....	295
9.	Dever do registrador de explicar os regimes de bens.....	296
9.1.	Alteração do regime de bens.....	297
9.2.	Regime legal e regime obrigatório de bens.....	299
9.3.	Regime de comunhão parcial.....	300
9.4.	Regime de comunhão universal.....	300
9.5.	Regime da separação de bens.....	301

9.6. Participação final nos aquestos	302
10. Casamento por procuração.....	303
11. Casos que dispensam algumas das formalidades da celebração do casamento	304
12. Os proclamas e o certificado de habilitação	306
12.1. Proclamas	306
12.2. Publicação dos editais.....	306
12.3. Publicação eletrônica de proclamas de casamento	307
12.4. Certificado de habilitação de casamento	309
13. Celebração e registro de casamento.....	309
14. Casamento religioso	311
▶ Capítulo 4. Conversão da união estável em casamento.....	313
1. União estável homoafetiva	314
2. Requisitos da união estável.....	316
2.1. Aplicação de causas suspensivas do casamento à conversão da união estável em casamento.....	317
3. Prova e publicidade da união estável.....	319
4. Conversão em casamento	321
▶ Capítulo 5. O assento de óbito	322
1. Pessoas que devem declarar o óbito.....	324
2. Prazo para lavratura do óbito	325
3. Requisitos do assento de óbito	327
4. Utilização do cadáver para estudos ou pesquisa.....	329
5. Assento posterior ao enterro	330
6. Óbitos declarados por serviço funerário.....	330
▶ Capítulo 6. Atos sujeitos a registros especiais.....	331
1. Ausência	331
1.1. Do curador do ausente	332
1.2. Declaração de ausência e de sucessão do ausente.....	332
1.3. Posse dos bens do ausente.....	333
1.4. Sucessão definitiva	334
1.5. O registro da ausência	335
2. Morte presumida.....	335
2.1. Registro da morte presumida	336
3. Emancipação.....	337
3.1. Registro.....	338
4. Interdição	339
4.1. Medidas de proteção do maior com deficiência	339
4.2. Interdição e curatela.....	340

4.3.	O processo de interdição	341
4.3.1.	Efeitos da sentença que declara a interdição.....	343
5.	Registro da interdição.....	344
5.1.	Averbações	346
6.	Processo de tomada de decisão apoiada	347
7.	Traslados de assentos lavrados em país estrangeiro	348
7.1.	Traslado de assento de nascimento.....	354
7.2.	Traslado de assento de casamento.....	356
7.3.	Traslado de assento de óbito	358
▶	Capítulo 7. Das averbações e anotações	359
1.	Da averbação.....	359
1.1.	As averbações no registro de nascimento	360
1.1.1.	Reconhecimento de filiação	360
1.1.2.	Reconhecimento por mandatário	362
1.1.3.	Reconhecimento de filho concebido e de filho já morto	364
1.1.4.	Formas de reconhecimento.....	365
1.1.5.	Guarda do filho reconhecido e consentimento deste	366
1.1.6.	Reconhecimentos sucessivos e contestação do reconhe- cimento materno	366
1.1.7.	Ação de investigação de paternidade.....	367
1.1.8.	Procedimento de averiguação do suposto pai	367
2.	Averbação de paternidade (maternidade) socioafetiva.....	368
2.1.	Nota introdutória	368
2.2.	Requisitos para o reconhecimento de paternidade ou maternidade socioafetiva.....	370
2.3.	Procedimento.....	371
2.4.	Observações críticas	373
3.	Averbação da alteração do nome	377
3.1.	Alteração do nome pelo próprio interessado	378
3.2.	Alteração do nome por mudança de sexo.....	378
3.3.	Alteração do nome da mãe em virtude de casamento.....	379
3.4.	Alteração do nome e partícula “de”	379
4.	Averbação da adoção	380
5.	Averbação da tutela.....	381
5.1.	Espécies de tutela.....	381
5.2.	Pessoas incapazes de exercer a tutela.....	382
5.3.	Escusa dos tutores	383
5.4.	Do exercício da tutela	383
5.5.	Cessaçãõ da tutela	384

5.6.	Procedimento da averbação da tutela.....	384
6.	Averbação da perda, substituição ou suspensão do poder familiar	384
6.1.	Extinção e suspensão do poder familiar	386
7.	Averbações no assento de casamento	387
7.1.	Anulação ou nulidade do casamento.....	387
7.1.1.	Legitimidade para a ação declaratória de nulidade	389
7.1.2.	Causas de anulabilidade	389
7.2.	Divórcio e separação	392
7.2.1.	A disciplina da separação	396
7.3.	Procedimento da averbação da anulação do casamento, separação e divórcio	399
7.4.	Alteração do regime de bens.....	400
7.5.	Outras averbações	401
8.	Averbação da mudança do gênero e do prenome.....	402
▶	Capítulo 8. Das retificações de assento	405
▶	Capítulo 9. Central de informações do registro civil	407
1.	O Provimento 46/2015 e a Central de Registro Civil eletrônico	407
1.1.	O problema da legalidade.....	409
▶	Capítulo 10. O registrador civil e a Convenção de Haia de 1961.....	411
1.	A simplificação do reconhecimento da autenticidade do documento público estrangeiro.....	411
2.	A Autoridade competente para emitir Apostilas	412
3.	Procedimento de Apostila.....	413
3.1.	O Provimento CNJ n. 106/2020: Sistema eletrônico APOSTIL....	415
4.	O registrado civil e os documentos públicos estrangeiros.....	416
	PARTE PRÁTICA	418
1.	Registro de nascimento	418
1.1.	Procedimento de registro tardio	418
2.	Registro de casamento.....	419
3.	Registro de óbito	421
4.	Registros do livro “e”	422
	Título III	
	REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS	429
▶	Capítulo 1. Do registro civil de pessoas jurídicas.....	429
1.	Noções gerais	429

2.	Competência do Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas	431
3.	Efeitos do registro dos atos constitutivos	433
4.	Da personalidade jurídica.....	434
4.1.	O surgimento recente da noção histórica de pessoa jurídica	434
4.2.	Principais teorias sobre a personalidade jurídica.....	435
5.	Pessoas jurídicas de direito privado: classificação e efeitos.....	438
6.	Teoria da desconsideração da personalidade jurídica.....	441
6.1.	A origem jurisprudencial da teoria da desconsideração da personalidade jurídica	441
6.2.	Noções	442
6.3.	Definição e características do instituto	443
6.4.	Incidente de desconsideração da personalidade jurídica.....	446
▶	Capítulo 2. Da associação e entidades afins	448
1.	Conceito de associação.....	448
1.1.	O princípio da liberdade de associação.....	449
1.2.	A instituição da associação	450
2.	O estatuto da associação.....	450
2.1.	Requisitos formais do estatuto.....	451
2.1.1.	A denominação, os fins e a sede da associação.	451
2.1.2.	Os requisitos para a admissão, demissão e exclusão dos associados.	453
2.1.3.	Os direitos e deveres dos associados.....	454
2.1.4.	As fontes de recursos para sua manutenção	455
2.1.5.	O modo de constituição e de funcionamento dos órgãos deliberativos	455
2.1.6.	As condições para a alteração das disposições estatutárias e para a dissolução.....	455
2.1.7.	A forma de gestão administrativa e de aprovação das respectivas contas	456
2.2.	O rol legal dos dispositivos estatutários não é limitativo.....	457
3.	Sindicatos e cooperativas	457
4.	Organização religiosa	458
▶	Capítulo 3. Da fundação	460
1.	Conceito	460
2.	Função social e finalidades	460
3.	Fatores essenciais para a criação de fundações	462
4.	A instituição da fundação	462
5.	Irrevogabilidade da fundação	464
6.	Administração da fundação.....	465

7.	Regulamentação das fundações pelo Estado	466
7.1.	Aspectos registrais.....	466
▶	Capítulo 4. Da sociedade simples	467
1.	Conceito	467
1.1.	Noção de empresa	468
2.	O tipo societário “sociedade simples”	469
2.1.	A incorporação de imóvel ao capital social	470
2.2.	Direitos e obrigações dos sócios.....	471
2.3.	Direito de retirada.....	473
2.4.	Exclusão do sócio	474
2.5.	Modificações da sociedade simples	475
2.6.	Administração da sociedade simples.....	475
2.7.	A sociedade entre cônjuges.....	477
2.8.	Extinção da sociedade simples	480
▶	Capítulo 5. Da empresa individual de responsabilidade limitada.....	483
1.	Conceito	483
2.	Regime jurídico	486
3.	Serviço registral competente	487
3.1.	Competência concorrente do Registro Civil das Pessoas Jurídicas.	487
3.2.	A competência exclusiva do Registro Público de Empresas Mercantís	488
4.	Procedimento de registro.....	491
▶	Capítulo 6. Do procedimento de registro das pessoas jurídicas	493
1.	Noções gerais	493
2.	Os requisitos formais do registro de pessoas jurídicas	494
2.1.	Denominação ou nome empresarial.....	494
2.2.	Capital.....	498
2.3.	Finalidade e prazo de duração	499
2.4.	Sede	500
2.5.	Modo de administração e representação da entidade	500
2.6.	O modo de constituição e de funcionamento dos órgãos deliberativos.....	502
2.7.	As condições de extinção da pessoa jurídica.....	502
2.8.	Nomes e qualificação dos sócios, associados ou membros e menção aos respectivos direitos.....	504
2.9.	Direitos dos sócios ou associados	504
3.	O rol legal das menções que devem constar do registro não é limitativo ..	505
4.	Outros requisitos ou cuidados a serem observados pelo registrador	505
5.	Verificação da observância dos princípios registrais.....	508

6.	Extinção da pessoa jurídica	508
6.1.	Documentos necessários para o cancelamento do registro	509
7.	Pessoa jurídica estrangeira e sociedade formada por profissionais legalmente habilitados	510
8.	Entidades paraestatais	510
9.	Registro de jornais, oficinas impressoras e empresas de radiodifusão e agência de notícias	511

Título IV

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS.....	513
▶ Capítulo 1. Funções e importância.....	513
1. Noção e princípios centrais do serviço de Registro de Títulos e Documentos	513
1.1. Distinção entre Registro jurídico e Registro administrativo	516
2. Funções.....	517
3. Competências ou atribuições do Oficial de Registro de Títulos e Documentos	518
3.1. A evolução das atribuições do Registro de Títulos e Documentos.	518
3.2. Natureza e efeitos dos registros no Registro de Títulos e Documentos.....	520
3.3. Competências materiais ou atribuições do Registro de Títulos e Documentos.....	523
3.4. Competência territorial	528
4. Competência residual	528
4.1. Averbação de certidão de execução	530
5. Exceção à competência do Oficial de RTD: o registro de alienação fiduciária e outras garantias reais relativas a veículo automotor	531
6. O princípio da territorialidade no RTD e a questão das notificações extrajudiciais.....	533
7. Estrutura e função da notificação	534
8. A notificação como ato de competência legal do registrador de títulos e documentos e que não pode ser regulamentação <i>contra legem</i> por ato normativo.....	537
▶ Capítulo 2. Os efeitos do registro	540
1. Noções gerais	540
2. A publicidade no Registro de Títulos e Documentos	542
3. Oponibilidade dos contratos em relação a terceiros	542
4. Registro de documentos estrangeiros para produzir efeitos no Brasil.....	545
5. A legalização do documento público estrangeiro.....	545
5.1. A apostila.....	547

5.2.	A e-apostila	549
5.3.	Conclusão sobre o registro de documentos estrangeiros.....	549
6.	Registro para fins de conservação	553
6.1.	Registro de documento para fins de conservação e prova jurídica.	556
6.2.	O registro de imagens e sons registrados em mídias óticas, digitais ou analógicas.....	558
▶	Capítulo 3. O procedimento de registro	561
1.	Escrituração e qualificação registral	561
2.	Livros	562
3.	Prazo para registro	564
4.	Cancelamento do registro	564
▶	Capítulo 4. Serviço de registro eletrônico de títulos e documentos e civil das pessoas jurídicas	565
1.	A digitalização das atividades e serviços.....	565
2.	O provimento CNJ 48/2016.....	566
2.1.	Princípios da neutralidade tecnológica	569
2.2.	Princípio da equivalência funcional	571
2.3.	Os títulos ou documentos eletrônicos	572
2.4.	O registro de documentos eletrônicos no RTD.....	574

Título V

REGISTRO DE IMÓVEIS	577	
PARTE TEÓRICA I: Teoria geral do registro de imóveis	577	
▶ Capítulo 1. Conceito e objeto do registro de imóveis	578	
1.	Introdução.....	578
2.	Breve visão histórica do registro de imóveis	580
3.	O Registro de Imóveis no direito comparado	582
3.1.	O sistema francês	583
3.2.	O sistema alemão	584
3.3.	Sistema australiano ou Torrens	587
3.4.	O registro imobiliário inglês.....	588
3.5.	O sistema registral norte-americano	589
4.	A publicidade inerente ao Registro de Imóveis.....	590
4.1.	Objeto da publicidade registral imobiliária	594
4.1.1.	Cargas.....	595
4.1.2.	Os denominados direitos reais administrativos e as limitações administrativas	595
4.2.	Meios de publicidade formal: exame do livro de registro e expedição de certidões.....	596

4.3.	Aspectos atuais da publicidade registral	598
4.4.	Publicidade registral imobiliária: diferenças entre registro jurídico e registro administrativo ou cadastro	600
▶	Capítulo 2. A base física do registro: o imóvel.....	602
1.	Conceito de imóvel	602
1.1.	Imóveis públicos e Registro de Imóveis	603
2.	O sistema de fólio real	605
3.	Fólio real e inscrição	606
4.	Modificações formais da base registral	607
4.1.	Fusão	607
4.2.	Agregação	608
4.3.	Desdobro ou segregação.....	609
4.4.	Divisão ou desmembramento.....	611
4.5.	Modificações do imóvel urbano e direito urbanístico	612
▶	Capítulo 3. Princípios registrais.....	614
1.	Introdução	614
2.	Concepção de “princípios registrais”.....	614
3.	Funções dos princípios registrais	615
4.	Princípio da obrigatoriedade do registro	618
4.1.	Morte e incapacidade antes do registro	619
4.2.	Efeitos do registro.....	620
4.3.	Oponibilidade <i>erga omnes</i>	622
5.	Princípio da rogação ou instância	624
5.1.	Exceções ao princípio da rogação	626
6.	Princípio da legalidade	626
6.1.	O exame de qualificação registrária.....	630
6.1.1.	Qualificação registral e Estatuto da Pessoa com Deficiência	631
6.2.	Características da função qualificadora	633
6.3.	Alcance e limites do exame de qualificação.....	634
6.3.1.	Possibilidade de reconhecimento de inconstitucionalidade de norma legal pelo registrador	639
6.3.2.	Qualificação registral e controle do recolhimento de impostos	643
6.4.	Efeitos da qualificação registral	645
7.	Princípio da prioridade	648
7.1.	Tipos de prioridade.....	649
8.	Princípio da especialidade	652
9.	Princípio da continuidade.....	654

9.1. Individualização do imóvel como requisito indispensável para assegurar a continuidade dos registros.....	657
10. Princípio da parcelaridade ou cindibilidade do título	658
11. Princípio da presunção de veracidade ou da legitimidade	660
12. Princípio da fé pública registral	662
13. Princípio da concentração	664
13.1. Conceitos jurídicos essenciais	665
13.1.1. Fato jurídico	665
13.1.2. Situação jurídica	667
13.1.3. Titularidade.....	670
13.1.4. Título.....	671
13.1.5. Relação jurídica	672
13.2. Efeitos das situações jurídicas que influem na propriedade.....	672
13.3. O princípio da concentração como corolário da publicidade registral.....	675
13.4. Exceções à regra do art. 54 da Lei n. 13.097	676
► Capítulo 4. Atribuições do registro de imóveis	678
1. Assentos registrais: nomenclatura	680
2. Atos objeto de registro.....	682
3. O rol do art. 167, I, da Lei 6.015/1973	685
4. Atos objeto de averbação.....	687
5. Atos e direitos não registráveis e averbáveis	689
5.1. Averbações de fatos que não implicam modificação do registro..	690
6. O procedimento de registro.....	691
7. Receptáculos dos registros: os livros obrigatórios	693
7.1. Livro Protocolo.....	693
7.2. Livro de Registro Geral (Livro 2)	694
7.3. Livro de Registro Auxiliar	695
7.4. Livros indicadores	696
► Capítulo 5. Dos títulos registráveis	697
1. O título no direito comparado	697
2. Conceito de título registrável	698
3. Características do título inscritível	699
3.1. O título registral sob suporte eletrônico	700
4. Documentos complementares.....	701
5. Os títulos que podem ser registrados	702
6. Escritura pública	705
7. Escrito particular	708
8. Atos autênticos e sentenças de países estrangeiros	709

8.1.	A produção de efeitos de títulos estrangeiros no Brasil: a “Convenção Apostila”.....	710
8.1.1.	Procedimento de Apostila.....	712
8.2.	Sentenças estrangeiras	713
9.	Títulos judiciais	715
▶	Capítulo 6. Da matrícula e dos registros	715
1.	Conceito de matrícula	716
2.	Elementos da matrícula.....	717
3.	A unicidade da matrícula.....	720
4.	A abertura da matrícula	724
5.	Alteração do teor da matrícula	726
6.	Bloqueio de matrícula	727
7.	Cancelamento da matrícula.....	729
7.1.	Cancelamento da matrícula por decisão judicial transitada em julgado	729
7.2.	Cancelamento da matrícula por alienações parciais do imóvel ...	730
7.3.	Cancelamento da matrícula por fusão de imóveis	730
8.	Modelo de matrícula.....	731
9.	Da técnica registral	732
10.	Protocolo ou prenotação	732
10.1.	Prenotação de mandados judiciais de indisponibilidade de bens imóveis.....	735
11.	O controle da legalidade do título.....	736
12.	O processo de dúvida	738
12.1.	Procedimento da dúvida registral	738
12.2.	Intervenção de terceiro e de advogado.....	739
12.3.	Dúvida parcial.....	740
12.4.	Recurso	741
12.5.	Dúvida inversa	744
13.	O registro.....	744
13.1.	Registro de títulos contraditórios.....	746
14.	Retificação do registro.....	747
14.1.	Erros que podem ser retificados.....	748
14.2.	As formas ou procedimentos de retificação	749
14.2.1.	Retificação de ofício ou a requerimento da parte	749
14.2.2.	Retificação unicamente a requerimento do interessado.	750
14.3.	Remanescentes de áreas parcialmente alienadas.....	753
14.4.	Outras questões sobre retificação de áreas	753
15.	Georreferenciamento de imóveis rurais.....	755

▶ Capítulo 7. A prescrição aquisitiva e extintiva em relação ao Registro de Imóveis	758
1. A usucapião segundo o registro (<i>secundum tabulas</i>)	758
2. A usucapião contra o registro (<i>contra tabulas</i>)	759
3. A denominada <i>usucapio libertatis</i>	759
4. Prescrição extintiva e Registro de Imóveis	760
▶ Capítulo 8. O cancelamento e nulidade do registro	761
1. Noção de cancelamento	761
2. Características do cancelamento.....	762
3. Espécies de cancelamento	762
3.1. Cancelamento total e cancelamento parcial	762
3.2. Cancelamento com, sem ou contra a anuência do titular registral.	763
4. Títulos para o cancelamento.....	764
4.1. Negócio jurídico cancelatório.....	764
4.2. Ordem judicial.....	765
4.3. Documentos administrativos	765
4.4. Caducidade	766
5. Efeitos do cancelamento.....	766
6. Invalidez do registro.....	767
▶ Capítulo 9. As proibições de dispor e o registro de imóveis	769
1. Conceito de proibição de dispor	769
2. Classificação.....	769
3. Natureza jurídica.....	770
4. As proibições legais.....	771
5. Proibições judiciais e administrativas	772
6. Proibições voluntárias	773
PARTE TEÓRICA II: Principais atos e negócios jurídicos objetos de registro.....	776
▶ Capítulo 1. Instituição de bem de família.....	777
1. Conceito de bem de família instituído por ato de vontade	777
2. Requisitos para instituição do bem de família	779
3. Objeto do bem de família.....	780
4. Quem pode instituir e formas de instituição do bem de família	782
5. Instituição do bem de família.....	784
6. Administração do bem de família	785
6.1. Alienação do bem de família	786
7. Cancelamento ou revogação do bem de família	786
▶ Capítulo 2. Hipotecas legais, judiciais e convencionais e outras garantias reais.....	787

1.	Registro da hipoteca	787
1.1.	Objeto	788
1.2.	Abrangência da hipoteca	789
1.3.	A obrigação garantida.....	790
1.4.	Características da hipoteca	791
1.5.	Tipos de hipoteca	793
1.5.1.	Inalienabilidade e impenhorabilidade do imóvel gravado por hipoteca cedular	795
1.6.	Constituição da hipoteca	799
1.7.	Pluralidade de hipotecas.....	800
1.8.	A remição feita pelo segundo credor ou remição não liberatória	801
1.8.1.	A reserva de grau ou convenção de rango	802
1.9.	Aumento da dívida garantida pela hipoteca	803
1.10.	Extinção da hipoteca.....	804
1.10.1.	Cancelamento do registro de hipoteca	806
2.	Registro da anticrese.....	809
2.1.	Características e objeto.....	810
3.	Registro de penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles.....	812
3.1.	Cláusulas contratuais ilícitas.....	813
3.2.	Penhor especial: penhor industrial e mercantil.....	813
3.3.	Proibição de dispor no penhor industrial e mercantil	813
4.	Registro de contratos de penhor rural.....	814
4.1.	Penhor agrícola.....	814
4.2.	Penhor pecuário	815
▶	Capítulo 3. Registros de direitos reais de uso e gozo	816
1.	Registro da servidão em geral	816
1.1.	Servidões e direitos de vizinhança	816
1.2.	Características das servidões	817
1.3.	Conteúdo.....	818
1.4.	Modalidades.....	819
1.5.	Constituição da servidão.....	820
1.6.	Exercício do direito de servidão	821
1.7.	Modificação da servidão	822
1.8.	Extinção da servidão e cancelamento do registro	824
2.	Registro do usufruto, do uso e da habitação, quando não resultarem do direito de família	825
2.1.	Características e limites do usufruto	826
2.2.	Poderes do usufrutuário	827

2.3.	Alienação da coisa objeto do usufruto	828
2.4.	Usufruto e divisão	828
2.5.	Usufruto sucessivo e usufruto simultâneo ou conjuntivo.....	829
2.6.	Usufruto e direito de acrescer. Usufruto deducto	830
2.7.	Temporalidade do usufruto	830
2.8.	Direitos do usufrutuário.....	831
2.8.1.	Direito aos frutos pendentes.....	831
2.9.	Obrigações do usufrutuário antes de entrar no gozo da coisa usufrutuada	832
2.10.	Direitos e obrigações do nu-proprietário	835
2.11.	Constituição do usufruto sobre bens imóveis	836
3.	Direitos reais de uso e habitação (“pequenos usufrutos”)	838
4.	Extinção do usufruto e cancelamento do registro	840
4.1.	Renúncia ou morte.....	840
4.2.	Extinção da pessoa jurídica ou decurso do prazo.....	841
4.3.	Cessação do motivo que origina o usufruto	842
4.4.	Destruição da coisa	842
4.5.	Consolidação	843
4.6.	Inadimplência contratual por culpa do usufrutuário	843
4.7.	Não uso ou não fruição da coisa em que o usufruto recai.....	844
5.	Direito real de superfície ou propriedade superf�ci�ria	845
5.1.	Conceito de direito real de superfície	845
5.2.	O objeto do direito real de superfície	846
5.3.	Abrangência	847
5.4.	Constituição do direito real de superfície	848
5.5.	Duração do direito de superfície.....	850
5.6.	Alienação e oneração da superfície.....	851
5.7.	Direito real de superfície e hipoteca	852
5.8.	Extinção da superfície.....	852
►	Capítulo 4. Direitos reais de aquisição: registro dos pré-contratos	854
1.	Concepção de contrato preliminar	854
2.	Requisitos do direito do promitente-comprador	855
►	Capítulo 5. Registros de títulos de aquisição entre vivos da propriedade	857
1.	Compra e venda imobiliária pura ou condicional.....	857
1.1.	Elementos do contrato de compra e venda de imóvel	858
1.1.1.	Cosa.....	858
1.1.2.	Preço. Atualização monetária na venda a prazo.....	859
1.1.3.	Vontade. Capacidade. Forma.....	860

1.1.4.	Venda de imóvel entre cônjuges. Imóvel que configura aquesto	861
1.1.5.	Alienação de imóvel público.....	863
1.2.	Direitos e responsabilidade das partes	864
1.3.	Descrição do imóvel – princípio da especialidade objetiva.....	865
1.4.	Diversas modalidades do contrato de compra e venda.....	865
1.4.1.	Compra e venda condicional	866
1.4.2.	Da retrovenda	866
1.4.3.	Da preempção ou preferência	868
1.4.4.	Venda <i>ad corpus</i> e <i>ad mensuram</i>	871
1.4.5.	Venda de ascendente a descendente	874
1.4.6.	Venda por condôminos de coisa indivisível	876
2.	Permuta de imóveis	879
3.	Dação em pagamento	880
4.	Transferência de imóvel à sociedade para integralização de quota social	881
5.	Doação de imóvel	885
5.1.	Pressupostos e requisitos da doação	886
5.2.	Modalidades de doação	888
5.2.1.	Doação pura e condicional.....	888
5.2.2.	Doação modal, com encargo ou onerosa	888
5.2.3.	Doação com cláusula de reversão	890
5.2.4.	Doação com cláusula de inalienabilidade	890
5.2.5.	Doação remuneratória e doação meritória	891
5.3.	As partes no contrato de doação	892
5.4.	Doação em contemplação de casamento futuro	893
5.5.	Nulidade e anulabilidade da doação	894
5.5.1.	Doação de todos os bens ou doação universal	895
5.5.2.	Doação que excede a legítima ou doação inoficiosa.....	895
5.5.3.	Doação do cônjuge adúltero	897
5.6.	Vício redibitório e evicção no contrato de doação.....	897
5.7.	Doação por cônjuge casado no regime da separação legal de bens e a Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal.....	897
5.8.	Doação de dinheiro para compra de imóvel	899
5.9.	Revogação da doação.....	901
6.	Arrematação e adjudicação de imóvel em hasta pública	904
6.1.	Conceitos	904
6.2.	Título para registro: cartas de arrematação, adjudicação ou alienação	905
6.3.	Qualificação do título judicial	907

6.3.1.	Arrematação de unidade autônoma	907
6.3.2.	Violação dos princípios registraes	909
6.4.	Arrematação é forma derivada de aquisição de propriedade.....	912
6.5.	Efeitos do registro da carta de arrematação ou de adjudicação	914
▶	Capítulo 6. Propriedade fiduciária ou alienação fiduciária de imóvel	915
▶	Capítulo 7. Registro de títulos de aquisição <i>causa mortis</i> da propriedade	918
1.	Formal de partilha.....	918
1.1.	Efeitos da partilha	919
1.2.	A natureza jurídica da partilha.....	920
1.3.	Registro do formal de partilha: inaplicabilidade do princípio da parcelaridade.....	922
1.4.	Qualificação do formal de partilha	923
▶	Capítulo 8. Registro de atos de aquisição originária da propriedade	926
1.	Das sentenças declaratórias de usucapião	926
1.1.	Requisitos: posse <i>ad usucapionem</i> , coisa e tempo.....	927
1.1.1.	A usucapião extraordinária	928
1.1.2.	A usucapião ordinária.....	929
1.1.3.	Usucapião especial	929
1.1.4.	Usucapião coletiva.....	929
1.1.5.	Usucapião decorrente de abandono do lar.....	930
1.2.	O registro da sentença de usucapião.....	931
1.2.1.	Mandado de usucapião de imóvel transcrito e de imóvel não transcrito	933
1.2.2.	Usucapião de imóvel rural por estrangeiro ou de área devoluta em região de fronteira e usucapião de lote em loteamento irregular	933
2.	Usucapião administrativa ou extrajudicial	934
2.1.	Requerimento de usucapião extrajudicial.....	935
2.2.	Procedimento registral da usucapião.....	937
2.3.	Casos em que são desnecessários a notificação e o consentimento dos demais interessados	940
2.4.	Continuação do procedimento registral	940
2.5.	Do registro da usucapião administrativa	941
2.6.	Ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião	943
2.7.	Emolumentos no procedimento de registro de usucapião administrativo.....	946
3.	Desapropriação amigável	947

3.1.	Modalidades de desapropriação	952
3.1.1.	Procedimento expropriatório	953
3.1.2.	Momento consumativo da desapropriação.....	953
3.2.	Registro do imóvel expropriado	954
▶	Capítulo 9. Registro de imóveis e direito à moradia: direitos reais de uso de imóveis públicos e programas de regularização fundiária	957
1.	A tendência atual de formalização da propriedade imobiliária	957
1.1.	Urbanismo e Registro de Imóveis	960
1.2.	Surgimento do urbanismo	962
1.3.	A propriedade urbana: superação do conceito romano de propriedade	963
1.4.	A noção de propriedade estatutária.....	965
1.5.	O conteúdo da propriedade urbana.....	967
2.	O direito real de uso de imóvel público	967
2.1.	Direito real de uso coletivo	968
2.2.	Procedimento para obtenção do título administrativo	969
2.3.	Registro do título.....	969
3.	O processo de regularização fundiária urbana	970
3.1.	Noções introdutórias e conceitos	970
3.2.	Objeto da Reurb	973
3.3.	Função e modalidades da regularização fundiária urbana (Reurb)	973
3.4.	Procedimento administrativo de regularização fundiária	976
3.4.1.	Competência e demanda da medida.....	976
3.4.2.	Fase do planejamento	977
3.4.3.	Publicidade e contraditório	978
3.4.4.	Fase decisória	982
4.	Procedimento registral na regularização fundiária	982
4.1.	Noções introdutórias	982
4.2.	Competência	983
4.3.	Princípio da demanda.....	983
4.4.	Protocolo	984
4.5.	Qualificação	985
4.6.	Registro da certidão de regularização fundiária	988
4.7.	Registro dos direitos reais sobre as unidades imobiliárias	989
4.7.1.	Da Legitimação Fundiária	990
4.7.2.	Da Legitimação de Posse	991
4.8.	Instrumentos jurídicos de regularização fundiária.....	992
4.8.1.	Conjuntos Habitacionais	992
4.8.2.	Condomínio Urbano Simples	993

4.8.3.	Consórcio imobiliário	994
4.9.	Isenção de emolumentos.....	994
▶	Capítulo 10. Das incorporações, instituições e convenções de condomínio ...	996
1.	Introdução ao tema.....	996
2.	Conceito e conteúdo do condomínio edilício	996
3.	Objeto do condomínio edilício	997
4.	Constituição do condomínio.....	998
5.	Meios de constituição do condomínio	999
6.	A incorporação e a instituição de condomínio	1000
6.1.	Conceitos de incorporação imobiliária e incorporador.....	1000
6.1.1.	Qualificação do título aquisitivo do incorporador	1002
7.	Instituição do condomínio edilício.....	1004
7.1.	Modificação da escritura de instituição e especificação de condomínio	1005
8.	Convenção de condomínio.....	1005
9.	Direitos e obrigações dos condôminos	1007
10.	Alteração da destinação de área comum.....	1010
11.	Administração do condomínio	1012
12.	Extinção do condomínio.....	1015
13.	Dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais	1015
13.1.	Requisitos legais do contrato de alienação de unidade autônoma e sua qualificação pelo registrador imobiliário	1016
13.2.	Resolução do contrato por atraso na entrega da unidade autônoma... ..	1017
13.3.	Resolução do contrato por falta de pagamento das prestações pelo adquirente	1018
13.4.	Resilição unilateral do contrato pelo adquirente ou direito de arrependimento	1019
13.5.	Distrato	1019
14.	Aspectos registrais.....	1020
▶	Capítulo 11. Multipropriedade	1022
1.	Noções gerais	1022
2.	Conceito, regime jurídico e finalidade da multipropriedade	1025
2.1.	Finalidade.....	1026
2.2.	Conceitos vizinhos	1027
3.	Características da multipropriedade	1028
3.1.	Indivisibilidade	1028
3.2.	O período temporal ou turno.....	1029
3.3.	Objeto da multipropriedade	1030

4.	Aspectos registrais: a constituição da multipropriedade	1033
4.1.	O documento de instituição	1033
4.2.	Conteúdo do ato de instituição	1035
4.3.	A questão relativa ao imóvel objeto da multipropriedade	1036
4.4.	A Convenção de condomínio em multipropriedade.....	1037
4.5.	Disposições específicas relativas às unidades autônomas de condomínios edilícios	1039
5.	Aspectos registrais: registro do ato de instituição da multipropriedade..	1040
5.1.	Algumas questões sobre a qualificação registral do título de instituição da multipropriedade em condomínio	1042
6.	O registro do contrato de venda de multipropriedade.....	1045
▶	Capítulo 12. Loteamentos urbanos e rurais	1047
1.	Parcelamento do solo urbano	1047
2.	A situação proprietária urbana ou propriedade estatutária	1048
3.	Do registro especial.....	1048
3.1.	Avaliação da segurança do negócio e da idoneidade moral e financeira do loteador.....	1050
4.	Procedimento registral	1051
4.1.	Qualificação registral	1052
5.	Contratos de alienação de lotes	1054
5.1.	Contratos de promessa de compra e venda, cessão e promessa de cessão	1054
5.2.	Rescisão do contrato	1055
5.3.	Rescisão do contrato: efeitos registrais	1056
5.4.	Associação de proprietários de lotes.....	1057
6.	Regularização de loteamentos	1059
7.	Conjuntos habitacionais.....	1061
8.	Qualificação registral em tema de loteamento.....	1062
9.	Restrições legais e convencionais.....	1064
10.	Diferenças entre o denominado loteamento fechado e condomínios de casas	1069
11.	Loteamento de acesso controlado.....	1070
12.	Abertura das matrículas dos lotes.....	1071
13.	O contrato de promessa de compra e venda de imóvel loteado.....	1071
14.	Título para a aquisição definitiva do lote.....	1073
▶	Capítulo 13. Novos instrumentos imobiliários.....	1076
1.	Direito real de laje	1076
1.1.	Noções introdutórias	1076
1.2.	Soluções do direito comparado	1077
1.3.	Conceito de direito real de laje	1078

1.4.	Características e natureza jurídica	1079
1.5.	Objeto	1080
1.6.	Direitos e deveres	1080
1.7.	Constituição da laje.....	1081
1.8.	Contrato de direito real de laje	1082
1.9.	Questões registrais	1082
1.10.	Conclusão	1084
2.	Condomínio de lotes	1084
▶	Capítulo 14. Outros registros	1086
I.	Registros no Livro n. 2.....	1086
1.	Contratos de locação com cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel locado.....	1086
2.	Registro de citações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóveis ...	1088
3.	Extinção da sociedade conjugal com partilha do imóvel	1088
II.	Registros no Livro n. 3.....	1089
1.	Convenções antenupciais.....	1089
2.	Registro de cédulas de crédito rural	1092
2.1.	Cédula rural pignoratícia	1094
2.2.	Cédula rural hipotecária	1095
2.3.	Cédula rural pignoratícia e hipotecária	1095
2.4.	Nota de crédito rural	1096
2.5.	Inscrição e averbação da cédula de crédito rural	1096
2.6.	Cancelamento da inscrição da cédula de crédito rural	1097
2.7.	Garantias da cédula de crédito rural	1098
3.	Registro de ato de tombamento definitivo de bens imóveis	1099
▶	Capítulo 15. Das averbações	1099
1.	Noções iniciais.....	1099
2.	Procedimento de averbação	1100
3.	O rol dos atos averbáveis não é exaustivo.....	1101
▶	Capítulo 16. As averbações acautelatórias.....	1103
1.	Averbação da existência da execução	1104
2.	Averbação da penhora.....	1105
2.1.	Distintas classes de credores	1106
2.2.	Bens penhoráveis	1107
2.3.	Impenhorabilidade e indisponibilidade por força da lei.....	1107
2.4.	Penhora de imóvel de terceiro	1110
2.5.	Título e requisitos da averbação da penhora	1111
2.6.	Procedimento de averbação da penhora nos casos de aplicação da teoria do domínio dividido.....	1113

2.7.	Efeitos da publicidade da penhora no Registro de Imóveis.....	1114
2.8.	Das presunções legais	1115
2.9.	Fraude à execução	1117
▶	Capítulo 17. Averbação da reserva legal.....	1118
1.	Conceito de Reserva Legal.....	1118
2.	Natureza jurídica.....	1119
3.	O Cadastro Ambiental Rural e o ônus da averbação no Registro de Imóveis	1120
4.	Hipótese de inexistência de mata nativa	1122
5.	Finalidade imediata da inscrição no Registro de Imóveis: identificação e localização do perímetro da área de reserva legal dentro da área do imóvel rural.....	1123
6.	Alteração da área destinada à reserva legal	1124
▶	Capítulo 18. Outras averbações típicas e atípicas	1124
1.	Fatos ou atos que não podem ser averbados	1130
	PARTE PRÁTICA	1131
	Modelo do livro n.º 1 – protocolo.....	1131
	Modelo do livro n.º 2 – registro geral.....	1131
	Modelo do livro n.º 3 – registro auxiliar	1132
	Modelo do livro n.º 4 – indicador real.....	1132
	Modelo do livro n.º 5 – indicador pessoal	1133
	Modelo de matrícula com exemplos de registro e averbação.....	1133
	PARTE PRÁTICA – REQUERIMENTOS NO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	1144
1.	Requerimento para averbações diversas.....	1144
2.	Requerimento para averbação de unificação	1145
3.	Requerimento para averbação de desmembramento.....	1145
4.	Requerimento para regularização fundiária como parcelamento do solo	1146
5.	Requerimento para regularização fundiária como condomínio edilício	1148
6.	Vinculação das frações ideais aos lotes no caso de regularização de parcelamento do solo nos quais há registro de frações ideais na matrícula ou tais frações são mencionadas no negócio jurídico de alienação.....	1148
	MODELOS: USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL	1149
1.	Ata notarial de certificação de posse para fins de usucapião extrajudicial: ...	1149
2.	Minuta disponibilizada pelo colégio notarial brasileiro	1155
3.	Modelo de requerimento de usucapião extrajudicial	1159
4.	Modelo de assento de registro de usucapião extrajudicial	1161

Título VI

TABELIONATO DE NOTAS.....	1163
PARTE TEÓRICA	1164
▶ Capítulo 1. A atividade notarial.....	1164
1. Intervenção nos negócios jurídicos solenes.....	1164
2. Classificação dos documentos quanto à sua fé.....	1165
3. Cuidados a serem observados pelo notário: requisitos da escritura pública.....	1166
▶ Capítulo 2. Princípios notariais	1169
1. Princípio da fé pública.....	1170
2. Princípio da legalidade ou do controle da legalidade.....	1170
2.1. A qualificação notarial.....	1174
3. Princípio da formalidade, autoria e responsabilidade.....	1175
4. Princípio da justiça preventiva	1176
5. Princípio da imparcialidade e independência	1176
6. Princípio da rogação.....	1177
7. Princípio da unicidade do ato notarial	1177
8. Princípio da segurança jurídica.....	1178
9. Princípio da conservação e publicidade.....	1179
10. Princípio da imediatidade	1181
▶ Capítulo 3. Os documentos notariais	1183
1. Forma jurídica: definição, finalidades e características	1183
1.1. O princípio da liberdade de forma.....	1184
1.2. Importância da forma.....	1185
1.3. Forma e prova	1186
1.4. Tipos de forma: essencial, imposta e convencional	1186
1.5. A forma deve abranger todo o negócio jurídico	1188
1.6. Forma <i>ad substantiam</i> e forma <i>ad probationem</i>	1190
1.7. O princípio da atração das formas.....	1190
2. A conversão do negócio jurídico	1191
3. Instrumento, documento ou título?.....	1192
3.1. A escritura pública como forma solene.....	1195
3.2. Autonomia do documento perante o negócio jurídico.....	1196
4. Classificação dos instrumentos e conceito de firma.....	1196
4.1. Documento público	1198
4.2. A fé pública	1198
5. Documento notarial	1200
5.1. Elementos do documento notarial.....	1201

5.1.1.	Corporalidade.....	1201
5.1.2.	Conteúdo.....	1201
5.1.3.	Autor.....	1202
▶	Capítulo 4. Escritura pública.....	1203
1.	Elementos da escritura pública.....	1204
2.	Requisitos.....	1205
3.	Diligências e documentos complementares.....	1207
4.	Redação da escritura pública.....	1210
5.	Negócios jurídicos que exigem forma especial.....	1213
5.1.	Atos constitutivos de direitos reais sobre imóveis.....	1214
5.2.	Transferência de direitos reais imobiliários.....	1214
5.3.	Modificação de direitos reais imobiliários.....	1215
5.4.	Renúncia de direito real sobre imóvel.....	1216
5.5.	Outras ocorrências da escritura pública.....	1216
6.	Eficácia e efeitos da escritura pública.....	1217
7.	Nulidade e rratificação da escritura pública.....	1219
8.	Escrituras relativas a alienações de imóveis rurais: alienação parcial e aquisição por estrangeiro.....	1220
▶	Capítulo 5. Procuração por instrumento público.....	1222
1.	Mandato e procuração.....	1223
2.	Natureza jurídica.....	1223
3.	Forma do mandato.....	1225
4.	Requisitos do mandato.....	1226
5.	Objeto do mandato: o negócio e o encargo.....	1228
6.	O subestabelecimento dos poderes.....	1229
6.1.	Exteriorização dos poderes.....	1230
7.	Obrigações do mandante e do mandatário.....	1231
8.	Extinção do mandato.....	1233
9.	Mandato aparente.....	1237
10.	Mandato com cláusula em causa própria.....	1237
▶	Capítulo 6. Lavratura de testamento público e aprovação do cerrado.....	1239
1.	Noções sobre a sucessão.....	1239
1.1.	Espécies de sucessão: legítima e testamentária.....	1240
1.2.	Sucessão a título universal e sucessão a título singular.....	1240
1.3.	Lugar da abertura da sucessão e notário competente.....	1241
1.4.	Unidade e indivisibilidade da herança.....	1241
2.	Cessão dos direitos hereditários por ato notarial.....	1242
2.1.	Forma da cessão de direitos hereditários.....	1243

2.2.	A cessão de bens certos e determinados	1244
2.3.	Direito de preferência dos herdeiros	1245
3.	Da legitimação para suceder.....	1245
3.1.	A legitimidade para suceder por testamento	1246
3.2.	Falta de legitimação na sucessão testamentária	1247
4.	Aceitação e renúncia da herança.....	1248
4.1.	Aceitação	1248
4.2.	Renúncia.....	1249
4.3.	Irrevogabilidade da renúncia e da aceitação.....	1250
5.	Do testamento	1250
5.1.	Características do testamento.....	1250
5.2.	Anulação do testamento.....	1254
5.3.	Capacidade de testar	1256
6.	Do codicilo e do legado.....	1258
7.	Espécies de testamento.....	1259
7.1.	Do testamento público.....	1259
7.1.1.	Formalidades do testamento público.....	1260
7.1.2.	Testamento de quem não sabe ou não pode assinar.....	1262
7.1.3.	Testamento de indivíduo inteiramente surdo.....	1262
7.1.4.	Testamento de pessoa cega.....	1263
8.	Testamento cerrado	1263
8.1.	Formalidades legais do testamento cerrado	1264
8.2.	O auto de aprovação.....	1266
9.	Das cláusulas testamentárias	1267
9.1.	Nomeações condicionais.....	1268
9.2.	Nomeação por certo motivo e para certo fim ou modo.....	1269
9.3.	A proibição de imposição de termo.....	1270
9.4.	Interpretação da cláusula testamentária.....	1270
9.5.	Invalidade das cláusulas testamentárias	1271
9.6.	Disposições nulas	1271
9.7.	Disposição que institui herdeiro ou legatário sob a condição captatória	1272
9.8.	Disposição que institui pessoa incerta, cuja identidade não pode ser determinada	1272
9.9.	Disposição que favorece pessoa incerta, deixando para terceiro a sua identificação	1273
9.10.	Disposição que comete a herdeiro ou outra pessoa fixar o valor do legado	1273
10.	Cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade ...	1274
10.1.	Espécies de cláusulas restritivas.....	1275

11. Dos legados	1276
11.1. Espécies de legado	1277
11.2. Dos efeitos do legado e do seu pagamento	1280
11.3. Entrega do legado	1281
11.4. Caducidade do legado	1282
12. Do direito de acrescer e das substituições	1284
12.1. Da substituição vulgar ou direta	1285
12.2. Fideicomisso ou substituição fideicomissária	1286
12.3. Fideicomisso e doação	1289
13. Da deserdação.....	1290
13.1. Causas da deserdação	1291
13.2. Efeitos da deserdação.....	1291
14. Da redução das disposições testamentárias e da revogação do testamento ..	1292
15. Revogação do testamento.....	1294
15.1. Repristinação do testamento revogado	1295
15.2. Revogação do testamento cerrado	1295
16. Rompimento do testamento	1296
17. Do testamenteiro.....	1298
18. Central de testamentos	1299
► Capítulo 7. Escrituras de separação e divórcio e de inventário e partilha.....	1300
1. Introdução.....	1300
2. Escrituras de separação e divórcio consensuais.....	1302
2.1. Conteúdo do ato notarial	1303
2.2. Conversão da separação em divórcio	1306
2.3. Separação de corpos e restabelecimento da sociedade conjugal...	1306
3. Escritura pública de inventário e partilha.....	1307
3.1. Introdução ao tema	1307
3.2. Conceito de inventário e partilha.....	1308
3.3. Vocação hereditária na sucessão legítima	1310
3.3.1. Sucessão do descendente	1311
3.3.2. Sucessão do ascendente	1313
3.3.3. Sucessão do cônjuge sobrevivente.....	1314
3.3.4. Sucessão do companheiro	1314
3.3.5. Sucessão dos colaterais	1318
3.4. Aceitação e renúncia da herança.....	1319
3.5. Cessão dos direitos hereditários.....	1320
3.6. Legitimidade para demandar o inventário e partilha extrajudiciais..	1322
3.7. O objeto do inventário e partilha	1324
3.8. Requisitos do inventário e partilha extrajudiciais.....	1325

3.9.	Prazo para abertura do inventário	1328
3.10.	Incidência de tributos	1331
3.11.	Conteúdo da escritura	1332
3.12.	Invalidade da escritura e notário competente para sua lavratura.	1336
▶	Capítulo 8. Escritura pública de união estável entre pessoas de sexos distintos ou do mesmo sexo	1337
▶	Capítulo 9. Reconhecimento de firmas e autenticação de documentos.....	1340
1.	Noções gerais	1340
2.	Dos documentos	1342
3.	Aspectos práticos	1348
▶	Capítulo 10. Da ata notarial	1353
1.	Conceito	1353
2.	Finalidade da ata notarial.....	1354
3.	Ata notarial e princípio da rogação	1355
4.	Procedimento	1358
5.	Conteúdo e efeitos da ata notarial	1360
6.	Tipos de ata notarial	1361
6.1.	Atas de mera percepção de coisas, de pessoas ou de condutas humanas	1361
6.2.	Atas de juízo e qualificação do notário	1362
6.2.1.	Ata de notoriedade.....	1363
6.2.2.	Ata que porta fé pública sobre atos do próprio notário ..	1364
7.	Ata de manifestação.....	1364
8.	Classificação que distingue as atas notariais em materiais e formais.....	1364
9.	Ata de protocolização de documentos: as cartas de sentença notariais... ..	1365
9.1.	As normas regulamentares da carta de sentença	1367
9.2.	As diversas espécies de carta de sentença notarial.....	1370
9.3.	Natureza da “carta de sentença notarial”	1371
▶	Capítulo 11. A legalização do documento público estrangeiro	1373
1.	Introdução.....	1373
2.	O sistema de legalização	1374
3.	Problema da legalização: processo longo e custoso.....	1375
4.	O sistema de apostila	1377
5.	Definição de apostila	1377
6.	A apostila eletrônica	1378
7.	Autoridades competentes para apostilar documentos públicos firmados no Brasil	1379

▶ Capítulo 12. Exercício da mediação pelo notário (e pelo registrador): o Provimento CNJ 67/2018.....	1381
Introdução	1381
1. Autorização do notário (registrador) para realização de mediação.....	1383
2. Deveres e obrigações a serem observadas pelo mediador	1384
3. Das Partes e do objeto no processo de mediação extrajudicial.....	1386
4. Procedimento de mediação extrajudicial	1387
4.1. Requerimento	1387
4.2. Protocolo e qualificação	1388
4.3. Notificação	1388
4.4. As sessões de mediação e conciliação.....	1388
5. Livros e arquivo	1389
5.1. Os livros necessários	1389
5.2. Arquivo.....	1390
6. Emolumentos cobrados na mediação.....	1391
▶ Capítulo 13. O notariado eletrônico	1392
1. Notariado eletrônico: visão geral	1392
2. O poder normativo dos órgãos administrativos do judiciário com atribuição de fiscalizar os serviços notariais e de registro.....	1394
3. O compartilhamento do cartão de assinatura e demais dados ou documentos dos clientes do notário.....	1395
4. Normas administrativas que estabelecem requisitos para a validade de atos jurídicos ou documentos notariais sob pena de nulidade	1398
PARTE PRÁTICA	1401
1. Modelos de escrituras públicas	1401
1.1. Compra e venda de fração ideal de imóvel urbano	1401
1.2. Escritura de doação com reserva de usufruto.....	1402
2. Modelos de procurações públicas.....	1405
3. Modelo de testamento público.....	1405
4. Modelo de termo de aprovação de testamento cerrado.....	1407
5. Modelo de ata notarial	1407
6. Modelo de escritura de divórcio	1408
Título VII	
TABELIONATO DE PROTESTO	1411
▶ Capítulo 1. Noções sobre protesto de títulos	1411
1. Conceito	1411

2.	Finalidade.....	1412
3.	Objeto	1413
4.	Formalidades ou requisitos extrínsecos dos documentos protestáveis ...	1417
4.1.	Requisitos dos títulos judiciais	1420
5.	Classificação: espécies de protestos	1421
6.	Efeitos do protesto	1422
▶	Capítulo 2. Princípios aplicáveis ao protesto	1422
1.	Princípio da oficialidade	1422
2.	Princípio da insubstitutividade	1422
3.	Princípio da unitariedade	1422
4.	Princípio de rogação ou de instância.....	1423
5.	Princípio da celeridade e princípio da formalidade simplificada.....	1424
▶	Capítulo 3. O Serviço Notarial de Protesto de Títulos e Documentos: procedimento	1425
1.	Competência territorial ou base geográfica do serviço notarial de protesto de títulos.....	1425
2.	Protocolo	1429
3.	Qualificação	1430
4.	Do prazo para lavratura do protesto.....	1433
5.	Da intimação.....	1433
6.	Desistência e sustação do protesto.....	1434
7.	Do pagamento	1435
7.1.	Pagamento dos emolumentos ao tabelião de protesto: momento em que deve ocorrer e quem deve pagar – o Provimento CNJ 86/2019	1436
8.	Do registro do protesto	1439
8.1.	Averbações e cancelamentos.....	1440
9.	Certidões e informações do protesto.....	1441
10.	Dos livros e arquivos.....	1442
▶	Capítulo 4. Teoria geral dos títulos de crédito	1442
1.	Definição e características dos títulos de crédito.....	1443
1.1.	Cartularidade ou incorporação	1443
1.2.	Literalidade	1444
1.3.	Autonomia.....	1445
1.4.	Abstração.....	1447
1.5.	Inoponibilidade das exceções	1448
2.	Requisitos legais dos títulos de crédito	1449
3.	Preenchimento do título e cláusulas proibidas.....	1451
3.1.	Títulos emitidos por mandatário ou por representante legal	1452

4.	Espécies de títulos de crédito.....	1453
4.1.	Títulos ao portador	1454
4.2.	Título à ordem	1456
4.3.	Títulos nominativos	1456
5.	Criação e circulação do título de crédito	1457
6.	Surgimento do título de crédito: o saque	1460
6.1.	Sacado e tomador	1460
6.2.	Aceite	1461
6.3.	Aval.....	1462
6.4.	Endosso.....	1465
6.4.1.	Modalidades de endossos.....	1468
▶	Capítulo 5. Duplicata escritural.....	1469
1.	Noções introdutórias	1469
1.1.	O sistema eletrônico de escrituração da duplicata imaterial e os entes com atribuição para realização da operação.....	1471
1.2.	Atos e fatos jurídicos que devem ser mencionados na escrituração da duplicata sob suporte eletrônico	1471
2.	A emissão, circulação e vicissitudes da duplicata.....	1472
2.1.	Emissão.....	1472
2.2.	Remessa e aceitação da duplicata.....	1473
2.3.	Devolução.....	1474
2.4.	Pagamento da duplicata e sua prova.....	1474
2.5.	Reforma ou prorrogação do prazo de vencimento.	1475
2.6.	Da aplicação do regime jurídico cambiário e de outras normas da Lei sobre duplicata	1475
2.6.1.	Duplicatas e documentos emitidos por sociedade não empresária e profissionais liberais.....	1476
3.	Publicidade da escrituração eletrônica e protesto da duplicata escritural..	1477
3.1.	Protesto da duplicata escritural	1477
▶	Capítulo 6. A Central Nacional de Serviços Eletrônicos compartilhados de Protesto de Títulos.....	1478
1.	Digitalização dos serviços públicos: o artigo 41-A da Lei de Protesto	1478
2.	O poder de editar regulamento sobre a Central de Serviços de Protesto e o Provimento CNJ 87/2019.....	1480
2.1.	O Provimento 87/2019	1481
▶	Capítulo 7. Questões específicas sobre protesto de títulos.....	1482
1.	Prescrição do documento cambial: o protesto de cheque prescrito ou emitido há muito tempo.....	1482
1.1.	Impossibilidade de protesto de cheque pré-datado ou pós-datado ...	1484

1.2.	Abuso de direito em tema de protesto de cheque	1485
2.	Protesto de títulos em suporte eletrônico	1485
2.1.	Cédulas de crédito bancário.....	1485
2.2.	Duplicatas eletrônicas	1486
3.	Protesto para fins falimentares.....	1489
4.	Protesto de títulos em que consta como devedor microempresário ou empresa de pequeno porte.....	1490
5.	Medidas de incentivo à quitação ou renegociação de dívidas protestadas....	1491
5.1.	Procedimento de incentivo à quitação ou renegociação de dívidas protestadas.....	1491
BIBLIOGRAFIA.....		1495