

**Luiz Guilherme Loureiro**

# **REGISTROS PÚBLICOS**

**TEORIA E PRÁTICA**

**11<sup>a</sup>** | 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](mailto: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***

<b>ESTATUTOS DO NOTÁRIO E DO REGISTRADOR .....</b>	<b>49</b>
▶ <b>Capítulo 1.</b> 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
▶ <b>Capítulo 2.</b> 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
▶ <b>Capítulo 3.</b> 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
▶ <b>Capítulo 4.</b> 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
▶ <b>Capítulo 5.</b> 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
▶ <b>Capítulo 6.</b> 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
▶ <b>Capítulo 7.</b> 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
▶	<b>Capítulo 8.</b> 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
▶	<b>Capítulo 9.</b> 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***

<b>REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS.....</b>	<b>159</b>
---	------------

<b>PARTE TEÓRICA .....</b>	<b>160</b>
----------------------------	------------

▶ <b>Capítulo 1.</b> 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
►	<b>Capítulo 2. Nascimento.....</b>	<b>202</b>
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
▶	<b>Capítulo 3. Casamento.....</b>	<b>271</b>
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
▶ <b>Capítulo 4.</b> 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
▶ <b>Capítulo 5.</b> 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
▶ <b>Capítulo 6.</b> 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
▶	<b>Capítulo 7.</b> 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
▶	<b>Capítulo 8.</b> Das retificações de assento .....	405
▶	<b>Capítulo 9.</b> 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
▶	<b>Capítulo 10.</b> 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
	<b>PARTE PRÁTICA .....</b>	<b>418</b>
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
	<b>Título III</b>	
	<b>REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS .....</b>	<b>429</b>
▶	<b>Capítulo 1.</b> 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
▶	<b>Capítulo 2.</b> 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
▶	<b>Capítulo 3.</b> 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
▶	<b>Capítulo 4.</b> 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
▶	<b>Capítulo 5.</b> 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
▶	<b>Capítulo 6.</b> 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**

<b>REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS.....</b>	<b>513</b>
▶ <b>Capítulo 1.</b> 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
▶ <b>Capítulo 2.</b> 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
▶	<b>Capítulo 3.</b> O procedimento de registro .....	561
1.	Escrituração e qualificação registral.....	561
2.	Livros .....	562
3.	Prazo para registro .....	564
4.	Cancelamento do registro .....	564
▶	<b>Capítulo 4.</b> 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***

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS .....</b>	<b>577</b>	
<b>PARTE TEÓRICA I: Teoria geral do registro de imóveis .....</b>	<b>577</b>	
▶ <b>Capítulo 1.</b> 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
▶	<b>Capítulo 2.</b> 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
▶	<b>Capítulo 3.</b> 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
► <b>Capítulo 4.</b> 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
► <b>Capítulo 5.</b> 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
▶	<b>Capítulo 6.</b> 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

▶ <b>Capítulo 7.</b> 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
▶ <b>Capítulo 8.</b> 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
▶ <b>Capítulo 9.</b> 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
<b>PARTE TEÓRICA II:</b> Principais atos e negócios jurídicos objetos de registro	776
▶ <b>Capítulo 1.</b> 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
▶ <b>Capítulo 2.</b> 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
►	<b>Capítulo 3.</b> 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
►	<b>Capítulo 4.</b> Direitos reais de aquisição: registro dos pré-contratos .....	854
1.	Concepção de contrato preliminar .....	854
2.	Requisitos do direito do promitente-comprador .....	855
►	<b>Capítulo 5.</b> 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 alie- nação .....	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
▶	<b>Capítulo 6.</b> Propriedade fiduciária ou alienação fiduciária de imóvel .....	915
▶	<b>Capítulo 7.</b> 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
▶	<b>Capítulo 8.</b> 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
▶	<b>Capítulo 9.</b> 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
▶	<b>Capítulo 10.</b> 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
▶	<b>Capítulo 11.</b> 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
▶	<b>Capítulo 12.</b> 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
▶	<b>Capítulo 13.</b> 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
▶	<b>Capítulo 14.</b> 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
▶	<b>Capítulo 15.</b> Das averbações .....	1099
1.	Noções iniciais.....	1099
2.	Procedimento de averbação .....	1100
3.	O rol dos atos averbáveis não é exaustivo.....	1101
▶	<b>Capítulo 16.</b> 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
▶	<b>Capítulo 17.</b> 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
▶	<b>Capítulo 18.</b> Outras averbações típicas e atípicas .....	1124
1.	Fatos ou atos que não podem ser averbados .....	1130
	<b>PARTE PRÁTICA .....</b>	<b>1131</b>
	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
	<b>PARTE PRÁTICA – REQUERIMENTOS NO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</b>	<b>1144</b>
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
	<b>MODELOS: USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL .....</b>	<b>1149</b>
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**

<b>TABELIONATO DE NOTAS.....</b>	<b>1163</b>
<b>PARTE TEÓRICA .....</b>	<b>1164</b>
▶ <b>Capítulo 1. A atividade notarial.....</b>	<b>1164</b>
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
▶ <b>Capítulo 2. Princípios notariais .....</b>	<b>1169</b>
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
▶ <b>Capítulo 3. Os documentos notariais .....</b>	<b>1183</b>
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
▶	<b>Capítulo 4.</b> 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
▶	<b>Capítulo 5.</b> 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
▶	<b>Capítulo 6.</b> 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
► <b>Capítulo 7.</b> 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.	Invalidez da escritura e notário competente para sua lavratura. ....	1336
▶	<b>Capítulo 8.</b> Escritura pública de união estável entre pessoas de sexos distintos ou do mesmo sexo .....	1337
▶	<b>Capítulo 9.</b> Reconhecimento de firmas e autenticação de documentos.....	1340
1.	Noções gerais .....	1340
2.	Dos documentos .....	1342
3.	Aspectos práticos .....	1348
▶	<b>Capítulo 10.</b> 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
▶	<b>Capítulo 11.</b> 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

▶ <b>Capítulo 12.</b> 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
▶ <b>Capítulo 13.</b> 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
<b>PARTE PRÁTICA .....</b>	<b>1401</b>
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
<b>Título VII</b>	
<b>TABELIONATO DE PROTESTO .....</b>	<b>1411</b>
▶ <b>Capítulo 1.</b> 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
▶	<b>Capítulo 2.</b> 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
▶	<b>Capítulo 3.</b> 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
▶	<b>Capítulo 4.</b> 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
▶	<b>Capítulo 5.</b> 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
▶	<b>Capítulo 6.</b> 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
▶	<b>Capítulo 7.</b> 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
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>		<b>1495</b>